



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사학위논문

민간 임대아파트 소유주 특성에 관한 연구

-서울시 강서구 가양동 일대를 중심으로-

2015년 2월

서울대학교 환경대학원

환경계획학과

송 현 정

민간 임대아파트 소유주 특성에 관한 연구

-서울시 강서구 가양동 일대를 중심으로-

지도교수 최 막 중

이 논문을 도시계획학 석사학위 논문으로 제출함

2014년 10월

서울대학교 환경대학원

환경계획학과

송 현 정

송현정의 석사학위논문을 인준함

2014년 12월

위원장

김 경 민



부위원장

이 영 성



위원

최 막 중



국문초록

우리나라 신(新)주택보급률은 2010년 101.9%까지 상승하여 절대적인 주택부족 문제는 상당히 완화된 것으로 보인다. 그러나 자가주택에 거주하는 가구 수가 전체 일반가구 수의 53.8%에 불과한 반면, 임대주택에 거주하는 가구 수는 41.6%에 이르는 것으로 나타나며, 이러한 사실은 여러 채의 주택을 소유한 다주택자가 많은 것과 동시에 전·월세 거주자 비율이 높은 것을 시사한다. 문제는 최근 임대주택 수요가 꾸준히 증가하는 상황에서, 필요량의 공공임대주택 공급이 원활하지 못하다는 점이다. 그 때문에 우리나라 대부분의 임대주택은 민간사업자들이 건설하거나 매입하여 전·월세 형태로 공급되고 있으나, 대부분의 임차인들이 제도권 밖의 민간임대주택에 거주하고 있어 여러 가지 정책적·사회적 문제를 초래함에 따라 정부의 관리·감독이 미칠 수 있는 실효성 있는 정책이 요구되고 있다. 사실 주택을 매입해 임대하는 민간사업자는 사회에 기여하면서도 자신의 재산권을 보호하고 수익성을 목표로 활동하는 ‘부동산인간’이다. 따라서 이들에게 동기를 부여할 수 있는 실질적인 정책 지원이 필요하며, 이를 위해 민간임대주택 공급자 행태에 대한 충분한 이해를 바탕으로 시장 정보를 수집하고 올바른 활용으로 적절한 정책을 수립해 나가야 할 것이다.

이에 본 연구는 민간임대주택 공급자 행태를 밝히는 기초연구의 일환으로서, 가능한 한 공식적인 자료에 근거하여 연구를 진행하고자 하였으며, 이를 위해 연구대상지역인 서울시 강서구 가양동 일대 아파트 단지 내 총 3,274세대의 건축물대장 및 등기부등본을 열람하여 소유주 및 주택 특성과 관련된 객관적 자료를 확보하였다. 이렇게 수집한 자료를 바탕으로 데이터 코딩(data coding)과정을 거쳐 SPSS 21 프로그램을 활용해 해당 아파트를 임대하는 소유주 특성과 이들이 매입한 아파트 특성을 종합적으로 분석하고자 하였으며, 추후 설문조사를 통해 분석 내용을

검증·보완하였다.

본 연구의 결과를 간략하게 요약하면 다음과 같다.

첫 째, 민간아파트 소유주의 주택소유형태에 따른 주택소비행태 분석 결과, 다른 주택에 거주하면서 해당 아파트를 임대하는 소유주는 실제로 거주하는 소유주에 비해 상대적으로 저렴한 소규모의 아파트를 매입하는 특성이 있다. 이는 아파트 소유목적 측면에서 임대를 목적으로 해당 아파트를 보유하는 소유주와 장기간 거주할 목적으로 아파트를 보유하는 소유주 간에 주택을 소비하는 행태에 차이가 있음을 의미한다.

둘 째, 민간임대아파트 소유주의 거주분포가 해당 임대아파트로부터 상대적으로 가까운 거리 및 지역에 집중되는 현상을 반영하여 소유주의 거주입지특성에 따른 주택소비행태를 분석한 결과, 내지인은 외지인에 비해 상대적으로 큰 규모의 비싼 아파트를 매입하는 반면, 해당 아파트에 실제로 거주하는 소유주에 비해서는 상대적으로 저렴한 소규모 아파트를 보유한다는 점에서 중간자적 성격을 가지고 있는 것으로 보이지만, 그 보유기간이 가장 짧다는 점에서 임대에 따른 투자목적의 소유에 더 가까운 것으로 추정된다.

셋 째, 연구대상지역 내 지역개발의 시대적 흐름을 고려하여 민간임대주택 소유주의 아파트 매입건수를 연도별로 분석한 결과, 대상지역 내 지하철 9호선 개통 및 마곡지구 개발 사업 추진 등 주거환경 개선에 대한 기대감으로 임대수요가 증가함에 따라 2006년을 기점으로 외지인에 의한 임대목적의 소형아파트 매입이 꾸준히 증가해 온 것으로 해석된다. 이와 같은 결과는 앞서 기술한 분석 결과가 지역개발에 따른 임대수요 증가 현상을 반영하고 있다는 점에서 결과 해석의 설득력을 높인다.

넷 째, 민간임대아파트 소유주 연령에 따른 주택소비행태를 매입시점과 현재시점으로 나누어 비교 분석한 결과, 전체 임대아파트 소유주 가운데 50대의 비율이 가장 높고, 이들이 보유한 임대아파트의 전용면적과 주택가격이 평균적으로 가장 크고 비싼 것으로 분석되었으며, 그 보

유기간을 고려할 때 대부분 40대에 해당 아파트를 구입한 것으로 분석되었다. 반면, 가장 낮은 연령에 해당하는 20대 이하 소유주가 구입한 아파트는 규모와 가격 측면에서 평균적으로 가장 작고 저렴하며, 그 보유기간 또한 가장 짧은 것으로 나타났다. 이는 소유주 연령에 따른 개인의 경제학적 특성이 이들이 매입해 임대하는 주택 규모와 가격, 보유기간 등 주택소비행태에 영향을 미친 것으로 해석된다.

다섯 째, 민간임대아파트 소유주 성별에 따른 주택소비행태 분석 결과, 실거주목적의 소유주는 남성의 비율이 상대적으로 높은 반면, 해당 아파트를 임대목적으로 보유하는 경우에는 여성의 비율이 더 높은 것으로 분석되었다. 특히 해당 아파트를 임대하는 소유주 가운데 내지인의 경우, 남성의 비율이 상대적으로 높은 반면, 외지인의 경우에는 여성의 비율이 더 높게 나타난다. 한편, 소유주의 성별에 따른 주택소비행태의 차이를 분석한 결과, 남성의 경우 평균적으로 주택보유기간이 더 길고, 큰 규모의 비싼 아파트를 보유하는 비율이 높은 것으로 분석되었으며, 여성은 상대적으로 저렴한 소규모 아파트를 더 짧게 보유하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 우리나라 민간임대주택시장에서 여성들이 상대적으로 중요한 역할을 하고 있다는 의미로 해석될 수 있다.

마지막으로, 해당 민간임대아파트 소유주 가운데 소형아파트를 임대하는 소유주를 중심으로 설문조사를 실시한 결과, 내지인이 시세차익을 목적으로 해당 아파트를 매입해 현재 전세를 놓고 있는 반면, 외지인은 임대수입 목적으로 매입해 현재 월세를 놓고 있는 것으로 해석됨에 따라 앞서 기술한 민간임대아파트 소유주의 거주입지특성에 따른 분석결과를 검증·보완해 해석가능한 부분이 있다.

◆ 주요어 : 민간임대아파트 소유주, 내지인, 외지인, 서울시 강서구 가양동, SPSS, 모수검정, 비모수검정

◆ 학 번 : 2012-23793

<목 차>

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 구성 및 방법	5
제 2 장 민간임대주택시장의 특성과 선행연구	6
제 1 절 임대주택의 개념과 분류	6
1. 제도권 임대주택	7
2. 비제도권 임대주택	8
제 2 절 민간임대주택시장의 특성	9
1. 제도적 변화	10
2. 주택 점유형태의 변화	13
3. 임대사업자 현황	15
1) 연도별 임대사업자 현황	15
2) 시도별 임대사업자 현황	17
제 3 절 선행연구 고찰	18
제 3 장 연구 설계	22
제 1 절 연구대상지역의 선정	22
1. 연구대상지역 현황	22
2. 지역개발의 시대적 흐름	24

1) 마곡지구 개발 사업	24
2) 지하철 9호선 역세권 개발 사업	26
제 2 절 분석 자료의 수집	28
1. 기초자료	28
2. 설문자료	29
제 3 절 분석틀 및 변수 구성	31
 제 4 장 실증분석 결과 및 해석	 33
제 1 절 소유주의 주택소유형태에 따른 분석	33
제 2 절 소유주의 거주입지특성에 따른 분석	36
제 3 절 소유주의 주택매입시점에 따른 분석	43
제 4 절 소유주의 인구학적 특성에 따른 분석	49
1. 소유주 연령에 따른 분석	49
2. 소유주 성별에 따른 분석	57
제 5 절 설문조사 결과 및 해석	60
 제 5 장 결론	 63
 ■ 참고문헌	 66
■ 부 록	68
■ Abstract	70

<표 목 차>

<표 1> 일반가구 거주현황 및 공급주체별 임대주택수 (2010)	7
<표 2> 임대주택의 분류 체계	9
<표 3> 임대사업자 등록개정 연혁	11
<표 4> 매입임대주택사업 세제개정내용 (2011)	12
<표 5> 준공공임대주택 개요	13
<표 6> 주택 점유형태 변화 (1975-2010)	15
<표 7> 시도별 임대사업자 및 임대호수 현황 (2011)	17
<표 8> 연구대상지역 개요	23
<표 9> 설문조사 문항별 질문내용	30
<표 10> 분석자료 검정방법	31
<표 11> SPSS 검정표본수	31
<표 12> 종속변수 및 독립변수의 구성	32
<표 13> 소유주의 주택소유형태에 따른 주택소비행태 차이 검정	35
<표 14> 행정구역별 소유주의 거주빈도수	39
<표 15> 소유주의 거주입지특성에 따른 주택소비행태 차이 검정	42
<표 16> 소유주의 주택소유형태에 따른 소유주 연령 차이 검정	51
<표 17> 소유주의 거주입지특성에 따른 소유주 연령 차이 검정	52
<표 18> 소유주 연령에 따른 주택소비행태 차이 검정 (1)	55
<표 19> 소유주 연령에 따른 주택소비행태 차이 검정 (2)	56

<표 20> 소유주의 주택소유형태에 따른 성별 차이 검정	58
<표 21> 소유주의 거주입지특성에 따른 성별 차이 검정	58
<표 22> 소유주 성별에 따른 주택소비행태 차이 검정	59
<표 23> 소유주의 거주입지특성에 따른 임대특성 차이 검정	62

<그 립 목 차>

<그림 1> 연구대상지역 범위	23
<그림 2> 거리에 따른 소유주의 거주빈도수 (1)	37
<그림 3> 거리에 따른 소유주의 거주빈도수 (2)	37
<그림 4> 거리에 따른 소유주의 거주빈도수 (3)	38
<그림 5> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (1)	44
<그림 6> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (2)	45
<그림 7> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (3)	46
<그림 8> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (4)	47
<그림 9> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (5)	48
<그림 10> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (6)	49

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

우리나라 신(新)주택보급률¹⁾은 2010년 101.9%까지 상승하여 절대적인 주택부족 문제는 상당히 완화된 것으로 보인다. 그러나 통계청(2010) 「인구주택총조사」에 따르면, 전체 1,734만 일반가구 가운데 자가주택에 거주하는 가구는 933만 가구로 전체 일반가구의 53.8%에 불과하며, 임대주택²⁾에 거주하는 가구는 721만 가구로 전체 일반가구의 41.6%에 이르는 것으로 나타났다.³⁾ 이와 같이 주택보급률이 100%를 넘어섰음에도 불구하고 자가점유율이 50%대에 불과하다는 사실은 여러 채의 주택을 소유한 다주택자⁴⁾가 많은 것과 동시에 전·월세 거주자 비율이 높은 것을 시사한다.⁵⁾

문제는 최근 1~2인 가구 및 고령가구의 임대주택 수요가 빠르게 증가하는 등 향후 임대주택 수요가 꾸준히 증가할 것으로 전망되고 있는 상황에서,⁶⁾ 필요량의 임대주택 공급을 위한 지원이 절대적으로 부족하여

-
- 1) 구(舊)주택보급률은 1인 가구를 제외하고 다가구 구분거처를 반영하지 않는 등 주거 현실과 사회변화를 반영하지 못하는 관계로 신(新)주택보급률로 대체하였다.(국토교통부)
 - 2) 임대주택법상 임대주택은 임대사업자가 제공하는 주택으로 한정하고 있으나, 본 연구에서는 전·월세 등 개인이 타인에게 임대하는 주택을 포함하는 의미로 사용하였다.
 - 3) 무상 및 주택 이외의 거처에 거주하는 가구는 80만 가구로 전체의 4.6%에 해당한다. (통계청, 2010년 인구주택총조사)
 - 4) 일반적으로 1가구 2주택 이상 보유한 자를 다주택자로 정의하며, 본 연구에서는 임대주택을 공급하는 민간사업자 중 임대주택법상 등록되지 않은 개인 전체를 다주택자로 보고 있다.
 - 5) 통계청(2012) 집계에 따르면 2주택 이상 보유한 다주택자는 2012년 총 136만5000명에 달하며, 이들 중 약 85%가 2주택 보유자들에 해당한다. 일반적으로 임대사업자는 2채 이상의 주택을 보유한 다주택자인 경우가 많은데, 문제는 이들 중 등록된 임대사업자는 약 5만4137명으로 전체 다주택자의 약 3.97%에 불과하다는 것이다.
 - 6) 현대경제연구원(2013)은 통계청 「장래가구추계」자료를 활용해 임대주택 수요가 2012

공공 임대주택 공급이 원활하지 못하다는 점이다.⁷⁾ 그 때문에 우리나라 대부분의 임대주택은 민간사업자들이 건설하거나 매입하여 전·월세 형태로 공급되고 있으나, 대부분의 민간임대주택이 미등록 상태의 개인 임대주택인 관계로 정부의 정책이 영향력을 발휘하기 어려워 공급성이 떨어지고, 부족한 임대주택문제는 여전히 정책의 이슈로 남아 있다. 뿐만 아니라, 우리나라 민간임대주택 시장이 사업자보다 개인에 의존하는 사적(私的) 시장으로 방치된 상황에서, 임대주택 거주가구의 대부분이 정부의 관리·감독이 미치지 않는 미등록 상태의 임대주택에 거주하는 현실은 임차인들의 주거권을 위협하는 심각한 사회문제로 대두되고 있다.

이에 정부는 정책의 실효성을 위해 등록되지 않은 개인에 의한 임대를 규제하고 임대사업자 등록을 조장하면서 이들을 임대사업자로 전환할 수 있는 유인책을 제공해오고 있다. 그러나 민간 매입임대주택 가운데 임대사업자의 매입임대주택은 2010년 26만호로 전체 임대주택의 3.5%, 개인이 매입한 임대주택의 4.3% 수준에 불과해⁸⁾ 그 실적이 미미하며, 그 저조한 실적의 주된 원인은 민간임대주택 공급자에 대한 정부의 정책적 일관성이 결여된 데 있다. 즉 시장침체기에는 규제를 완화하여 주택공급의 투자자로서 기능을 요구하는 한편, 호황기에 가격이 앙등할 때는 주택시장 교란 원인 중의 하나로 지목하여 규제를 강화하는 모순⁹⁾이 반복되는 것이다.

년 740만호에서 2017년 806만호로 5년간 약 66만호 증가할 것이며, 가구구조 변화에 따라 1~2인 가구의 주택 수요가 큰 폭으로 증가하는 가운데 고령가구의 임대수요가 빠르게 증가할 것으로 전망했다.

- 7) 공공 임대주택 공급 및 자금지원 계획(2012)을 보면 국민주택기금에서 12.9조원을 지원하여 102천호의 공공 임대주택을 공급하기로 계획되었으나, 이를 2010년 재고실적에 합산하여도 공공 임대주택 재고는 977천호에 불과하여 전체 임대주택 재고 7,486천호의 15%에도 미치지 못하는 수준이다.(현무준 외, 2012, “민간 매입임대주택 공급자의 행태”, 부동산 연구 제22집 제3호, pp.161 각주내용 요약)
- 8) 국토교통부, 「임대주택통계」 “연도별 임대사업자현황”
- 9) 이창무, 2010, “다주택자에 대한 사회적 논란과 그 해법”, 주택연구 18(1), 한국주택학회: 186

사실 민간 매입임대주택 공급자는 임대주택을 사업의 객체로 활용한다는 점에서 공공성 유지에 일정한 역할을 해야 하지만, 기업을 경영하는 사업자와 크게 다르지 않다. 기업의 궁극적인 목표가 이윤창출의 극대화과 사회에 공헌하는데 있는 것처럼, 매입임대주택 공급자 또한 자신의 재산권을 보호하면서 수익성을 목표로 활동하며 사회에 기여하는 부동산인간¹⁰⁾이다. 따라서 이들에게 적절한 보상을 주고 사업으로 운영하게 한다면 임대주택의 공급이 원활할 수 있지만, 이들에게 동기를 부여할 수 있는 정책지원이 원활치 않다(현무준, 2012).

그래서 민간임대주택 공급자에 대한 충분한 이해가 선행되어야 할 필요가 있는 만큼, 최근 들어 민간임대주택 공급자의 행태를 이해하고 이를 바탕으로 해결점을 제시하려는 많은 노력이 있었다. 특히 민간 매입임대주택 공급자의 행태(현무준·방경식·문영기, 2012)와, 민간 매입임대주택사업 활성화 방안에 대한 일반 투자자의 인식조사(이정훈·김준환, 2013), 그리고 민간 임대사업 실태와 제도화 방안에 관한 연구(오보선, 2013) 혹은 다주택자를 임대주택 공급자의 일원으로 양성하기 위한 방안을 논의하여 임대사업자와 다주택자의 임대주택사업 행태를 분석한 사례가 있다.

그러나 이러한 사안을 두고 민간임대주택시장이 갖는 지역적 특수성을 고려하여 논의된 바가 거의 없고, 기존 연구들의 경우 설문조사를 연구의 주요 수단으로 이용하기 때문에, 민간임대주택 공급자의 적극적인 참여가 어려운 상황에서 이들의 주관적인 의견에 따른 결과에 의존할 수밖에 없다. 이는 민간임대주택시장이 사적(私的)시장으로 방치되어 있

10) 부동산인간은 한 개체의 유기체로서 또 타인과 어울려 자기의 생각에 따라 여러 가지 행위를 할 줄 알며, 그 중에서 부동산행위(장희순 외, 2010, "부동산행위의 분류 시론", 부동산학보 제42집, 한국부동산학회: pp.178)를 할 줄 아는 인간이다. 즉 부동산 이기심으로 가득찬 유기체다(방경식 외, 2011, 부동산학총론, 부연사: pp.60~64).

는 상황에서 정보를 수집하는 한계성을 반영하고 있으며, 이에 민간임대 주택 공급자의 행태를 보다 객관적인 자료에 근거하여 면밀히 분석한 연구는 찾아보기 힘들다.

따라서 본 연구는 민간임대주택 공급자 행태를 밝히는 기초연구의 일환으로서, 민간임대주택 공급자의 행태를 보다 객관적인 자료에 근거하여 분석함으로써, 설문응답자의 주관성을 배제하고, 기존 연구들에서 경험한 정보수집의 한계를 최대한 극복하고자 하였으며, 해당 민간임대주택이 갖는 지역적 특수성을 고려하여 분석 결과의 설득력을 높이고자 하였다.

이를 위해 1990년대 초부터 지하철 9호선 역세권 개발과 마곡지구 개발 사업으로 임대 및 투자수요가 집중된 서울시 강서구 일대 지역개발의 시대적 흐름을 이해하고, 연구대상지역인 가양동 일대 아파트 단지 내 각 세대의 건축물대장 및 등기부등본 자료열람을 통해 소유주 및 주택과 관련된 객관적 자료를 확보하였다. 이러한 자료를 기초로 하여 해당 민간 임대아파트 소유주와 이들이 매입한 주택의 특성을 종합적으로 분석하고자 하였으며, 추후 설문조사를 통해 분석 내용을 보완하였다. 이를 통해 궁극적으로는 민간임대주택사업의 정책 방향 설정을 위한 바탕을 마련하고, 민간임대주택시장 정보체계의 실질적인 구축·운영의 필요성을 강조하고자 한다.

제 2 절 연구의 구성 및 방법

연구는 다음과 같이 구성된다. 제 1 장 서론에 이어, 제 2 장에서는 우리나라 임대주택의 개념과 분류기준을 검토하고, 민간임대주택시장의 특성을 파악한 후, 민간임대주택 공급자 행태에 관한 선행연구를 고찰한다. 제 3 장에서는 본 연구의 설계과정을 설명한다. 연구대상지역 현황 및 지역개발의 시대적 흐름을 이해하고, 기초자료와 설문자료 등 수집한 분석자료를 어떤 분석의 틀에서 접근하였는지 살펴본다. 제 4 장에서는 해당 민간임대아파트 소유주의 항목별 특성에 따라 소유주가 주택을 소비하는 행태에 차이가 있는지 비교하고, 이러한 차이를 지역개발의 시대적 흐름 속에서 이해한다. 또한 소유주의 연령과 성별 등 인구학적 특성에 따른 주택소비행태의 차이를 분석하고, 마지막으로 해당 민간임대아파트 소유주 일부를 대상으로 설문조사를 실시하여 분석 결과를 검증·보완한다. 제 5 장에서는 분석 결과를 요약해 설명한다.

본 연구는 민간임대아파트 소유주와 이들이 매입한 주택의 특성을 보다 객관적인 자료에 근거하여 종합적으로 분석하는데 그 목표가 있다. 따라서 연구대상지역인 서울시 강서구 가양동 일대 아파트 단지 내 총 3,274 세대의 소유주 및 주택 특성을 파악하기 위해 2014년 4월부터 10월까지 각 세대의 건축물대장 및 등기부등본을 열람하여 등록된 자료를 수집하였으며, 이를 기초자료로 하여 분석을 진행하였다. 이와 더불어, 11월 약 한 달 간 해당 아파트를 임대하는 소유주 중 일부(26명)를 대상으로 설문조사를 진행하였으며, 이를 통해 수집된 설문자료를 바탕으로 분석결과를 검증·보완하였다. 이에 사용된 주요 분석툴(tool)은 SPSS 21이다.

제 2 장 민간임대주택의 특성과 선행연구

제 1 절 임대주택의 개념과 분류

임대주택은 사회통념상 공공기관이나 민간업자가 임대를 목적으로 지은 주택을 말하며, 제도권 내에서 정부의 규제 및 지원을 받는지의 여부에 따라 제도권 부문의 임대주택(이하 ‘제도권 임대주택’)과 비제도권 부문의 임대주택(이하 ‘비제도권 임대주택’)으로 구분되기도 한다.

<표 1>의 국토교통부(2010) 집계 자료에 의하면, 임대주택 가운데 공공임대주택은 98만호로 전체 일반가구수 대비 5.6% 수준이고, 「임대주택법」상 등록된 임대사업자가 공급하는 임대주택은 42만 호로 전체 일반가구수의 2.4%에 불과하다. 이에 따라 「임대주택법」상 등록되지 않은 다주택자가 공급하는 일반 전·월세 주택 수는 약 581만호로 추정되며, 결과적으로 전체 임대주택 거주가구 중 약 80%가 비제도권 임대주택에 거주하는 것으로 추정된다.¹¹⁾

11) 개인 임대주택 수는 통계청 「임대주택총조사」의 임대주택 거주가구 수(721만가구)에서 국토교통부 「임대주택 재고현황」의 공공 임대주택(98만호) 및 민간임대사업자 임대주택 수(42만호)를 차감하여 추정하였다.

<표 1> 일반가구 거주현황 및 공급주체별 임대주택수 (2010)

(단위: 만 가구, %)			(단위: 만 호)		
구분	가구수	비중	구분	주택수	
전체 일반가구수	1,734	100.0	공공임대주택		98
◦ 주택 거주	1,699	98.0	민간 임대 주택	임대사업자	42
· 자가점유	933	53.8		다주택자 (추정치)	581
· 임대점유	721	41.6			
- 전세	369	21.3			
- 월세	352	20.3			
· 무상	44	2.6			
◦ 주택 이외의 거주	35	2.0			

출처: 통계청 '인구주택총조사'

주: 월세는 보증부월세, 무보증월세, 사글세 포함한다.

출처: 국토교통부 '임대주택 재고현황'

주: 다주택자 임대주택의 경우 임대주택 거주가구수(721만가구)에서 공공임대주택수(98만호)와 임대사업자 임대주택수(42만호)를 차감하여 추정하였다.

1. 제도권 임대주택

제도권 임대주택은 「임대주택법」에 따라 임대주택으로 등록된 경우로서 정부의 통계에 정확히 집계될 수 있으며 정부의 각종 지원 및 규제의 대상이 된다. 제도권 내 임대주택 분야에서 공공부문의 임대주택은 주로 저소득층의 주거안정을 위한 복지차원으로 소형 규모로 공급되며, 민간부문의 임대주택은 사회적 제도에 입각하여 수익성을 목적으로 공급되는 특징을 갖고 있다.

「임대주택법」에 의거하여 등록된 임대주택¹²⁾은 건설, 매입 여부에 따라 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분될 수 있다. 건설임대주택¹³⁾은 임대사업자¹⁴⁾가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 또는 주택

12) 「임대주택법」 제2조 제1호. "임대주택"

13) 「임대주택법」 제2조 제2호. "건설임대주택"

건설사업자가 일정한 제도적 범위 내에서 건설·임대하는 주택으로, 이러한 건설임대주택의 종류는 그 건설재원 등에 따라 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 다시 세분할 수 있다.

공공건설임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택과 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택, 그리고 공공사업으로 조성된 택지에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 임대주택을 말하며, 민간건설임대주택은 공공건설임대주택이 아닌 건설임대주택을 말한다.¹⁵⁾

한편, 매입임대주택¹⁶⁾은 주택의 건설이 아닌 임대사업자가 기존의 주택에 대한 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말하며,

2. 비제도권 임대주택

비제도권 임대주택은 「임대주택법」의 적용을 받지 않는 등록되지 않은 일반적인 민간임대주택으로서 공식적 통계자료가 마련되지 않은 제도권 밖의 모든 임대주택 유형을 의미한다. 따라서 정부의 공식적인 규제 및 지원의 대상이 아니며, 이는 비제도권 임대주택이 정부의 관리·감독이 미치지 않는 부문임을 시사한다.

14) 「임대주택법」 제2조 제4호. "임대사업자"란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 제6조에 따라 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 제7조에 따라 설립된 임대주택조합을 말한다.

15) 「임대주택법」 제2조 제2호의2. "공공건설임대주택"과 제2호의3. "민간건설임대주택"

16) 「임대주택법」 제2조 제3호. "매입임대주택"

제 2 절 민간임대주택시장의 특성

임대주택의 종류를 공급주체 및 「임대주택법」 적용여부에 따라 <표 2>¹⁷⁾과 같이 분류하면, 민간이 주택을 매입하여 임대주택으로 공급하는 민간 매입임대주택 공급자는 「임대주택법」의 적용을 받는 임대주택을 공급하는 임대사업자와 이 법의 적용을 받지 않는 일반 전·월세를 공급하는 다주택자의 두 종류가 있다.

현재 매입임대주택의 경우 임대사업자는 사업자로 등록하고 장기간 주택을 임대해야 하는 등 다양한 의무사항이 있는 반면, 다주택자는 임대주택을 임대할 때 계약기간 2년을 준수해야 하는 조건 외에는 의무사항이 없다. 따라서 민간 매입임대주택 공급자의 임대사업자 등록은 임차인의 주거권¹⁸⁾을 실현하는 공공성 유지에 중요한 요소라 할 수 있다(현무준, 2012).

<표 2> 임대주택의 분류 체계

임대주택 구분		공급자	임대주택법 적용여부	
공공 임대 주택	공공건설임대주택	공공 또는 민간	적용	제도권 임대주택
	공공매입임대주택	공공	적용	
민간 임대 주택	민간건설임대주택	임대사업자	적용	
	민간매입임대주택	임대사업자	적용	비제도권 임대주택 (일반 전·월세주택)
		다주택자	비적용	

17) 현무준 외(2012), “다주택자의 임대사업자 전환 유인에 관한 연구”, 「주택연구」, 20(1): 55-76의 내용을 참고하여 본 연구의 목적에 맞게 재구성하였다.

18) 주거권은 인간이나 가정의 행복 확보를 위한 생활공간에서 인간답게 살 수 있는 권리다(문영기 옮김, 하야가와 가즈오, 1995, 주택과 인권, 범론사: 15~24).

1. 제도적 변화

임대사업자에 대한 등록기준은 지속적으로 변화되어 왔다. 1994년 「임대주택법」상 임대사업자 기준을 신설한 이래 시장 상황에 따라 사업자 등록기준의 완화 또는 강화를 통해 민간임대주택사업으로의 유입을 조절하여 왔다(이창무, 2011). 1999년에는 임대주택의 공급을 확대하고 전세가격 안정과 주택시장 활성화를 위해 임대사업자 등록기준을 종전 5호 이상에서 2호 이상으로 완화하였다. 2005년 매입임대주택의 경우 임대기간을 3년에서 5년으로 연장하였고, 연이어 민간매입임대주택이 조세를 회피하는 수단으로 이용된다고 보아 매입임대주택사업자의 등록요건을 2호 이상에서 5호 이상으로 다시 강화하였다. 이후 2007년 지방미분양주택의 증가와 2008년 금융위기는 부동산시장의 침체와 전세가 폭등으로 이어져 주택시장 활성화와 전월세 시장 안정 등을 위해 임대사업자에 대한 세제 지원 요건을 완화하기 시작하였다(임미화, 2012). 현재의 임대사업자 등록기준은 2008년 11월 26일 「임대주택법시행령」 개정에 의해 건설임대주택은 단독주택 2호 이상, 공동주택 2세대 이상, 매입임대주택은 단독주택 1호 이상, 공동주택 1세대 이상 임대하고자 하는 자는 임대사업자로 등록할 수 있도록 정하고 있다.

<표 3> 임대사업자 등록개정 연혁

개정년도	단독주택	공동주택	의무기간
1994.09	5호	5세대	민간건설임대: 5년 매 입 임 대 : 3년
1999.11	2호	2세대	민간건설임대: 5년 매 입 임 대 : 3년
2005.09	2호	2세대	민간건설임대: 5년 매 입 임 대 : 5년
2005.12	건설임대주택: 2호 매입임대주택: 5호	건설임대주택: 2세대 매입임대주택: 5세대	민간건설임대: 5년 매 입 임 대 : 5년
2008.11	건설임대주택: 2호 매입임대주택: 1호	건설임대주택: 2세대 매입임대주택: 1세대	민간건설임대: 5년 매 입 임 대 : 5년

출처: 이창무, 2011, 「다주택자의 긍정적인 시장기능 회복방안」, p. 11.

2009년 이후 3년간(2009-2011)의 전세 가격 상승률은 평균 소비자물가상승률인 3.2%¹⁹⁾보다 2배 이상 높은 상승을 보였다(곽미경, 2012). 이에 정부에서는 두 차례의 전월세안정화 대책을 발표하여 서울과 수도권 외 매입임대사업자에 대한 세제지원 요건과 범위를 완화하였다. 2011년 2·11대책에서 서울의 매입 임대주택사업자 세제혜택 대상을 임대호수 5호 이상에서 3호 이상으로, 임대기간을 10년 이상에서 5년 이상 임대하는 경우로 주택 수와 임대기간에 대한 기준을 낮추었다. 또한 임대주택의 면적을 85㎡에서 149㎡이하로, 취득가액을 3억원 이하에서 6억원 이하로 세제지원 대상 임대주택의 범위를 넓혔다. 인천·경기지역의 매입임대사업자에게는 임대기간을 7년 이상에서 5년 이상으로, 임대주택의 면적을 85㎡에서 149㎡이하로 완화하였다. 이어 8·18대책에서는 수도권도 지방처럼 주택 1채만 있으면 매입임대사업자로 등록하여 세제지원혜택을

19) 통계청, e-나라지표(www.index.go.kr)에 의하면 소비자 물가지수는 2009년 2.8%, 2010년 3.0%, 2011년 4.3%로 3년 평균상승률은 3.2%이다.

받을 수 있도록 임대호수를 대폭 완화하였다. 따라서 현행 매입임대사업자로 등록하여 세제지원을 받을 수 있는 요건은 지역의 구분 없이 임대주택 1호 이상, 임대기간 5년, 임대주택 면적 149㎡이하로서 취득가액 6억원 이하(지방은 3억원)로 규정되어 있다.

<표 4> 매입임대주택사업 세제개정내용 (2011)

구분	호수		보유기간		면적		취득가액	
	현행	개선	현행	개선	현행	개선	현행	개선
서울	5호	3호(2.11)	10년	5년	85㎡이하	149㎡이하	3억원이하	6억원
경기 인천	3호	↓ 1호(8.18)	7년		85㎡이하		6억원이하	
지방	1호	좌동	7년		149㎡이하		3억원이하	좌동

출처 국토교통부 「2012년도 주택업무편람」, 2012, p. 388. 개정 내용 재구성

한편 2013년 4·1대책에서는 ‘준공공 임대주택제도’를 도입하여 년 내 실시토록 하였다(경제부동산, 2013.6.4.). 준공공 임대 사업은 민간 매입임대사업자 또는 개인이 전용면적 85㎡이하의 공동주택 1호 이상 또는 오피스텔을 구입하여(2013.04.01.이후 신규구입) ‘준공공임대주택’으로 등록한 후 임대의무기간 10년 이상을 유지하여야 한다. 준공공임대주택의 최초 임대료는 시장가격 이하(추후 결정)로 시작하고, 연간 임대료 인상률(년 간 5%)을 준수하여야 한다. 이에 상응하여 사업자에게는 <표 5>와 같이 임대주택에 대한 세제감면혜택이 주어진다.

<표 5> 준공공임대주택 개요

구 분	주 요 내 용
요 건	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 95m² 이하 • 2013년 4월 1일 이후 구입 • 1채 이상, 임대기간 10년 이상
임대료제한	<ul style="list-style-type: none"> • 최초 임대료는 시세 이하 • 연간 임대료 인상률 5% 이하
세제감면	<ul style="list-style-type: none"> • 취득세: 전용 60m² 이하 100% • 재산세: 전용 40m² 이하 100%, 40m² 초과 60m² 이하 50% 60m² 초과 85m² 이하 25% • 양도소득세: 장기보유 특별공제 60%
임대등록	주택소재지 시·군·구

출처 경제부동산 2013.6.4

2. 주택 점유형태의 변화

1975년 전체가구 수 6,754천 가구 가운데 자가 가구는 63.1%, 전·월세로 거주하는 가구는 32.9%였다. 이후 1990년까지 15년 동안 가구 수는 급격히 증가하여 1975년을 기점으로 약 68%의 증가를 보였다. 이 시기의 점유형태를 보면, 자가 가구는 63%에서 50%로 오히려 감소한 반면, 전·월세 가구는 33%에서 47%로 증가였다. 이는 가구 수 증가분이 자가 소유로 이어지지 못하고 전·월세 형태로 거주하고 있음을 알 수 있다. 그동안 정부의 주택공급 확대 정책과 민간의 주택공급이 꾸준히 이루어지면서 전국의 주택보급률은 2010년 101.9%로 주택의 양적문제는 상당히 완화되었다. 그러나 자가 거주 비율은 1995년 53.3%에서 소폭 증가하는데 그쳐 2010년 현재 전체 17,339천 가구 중 9,389천 가구로 54.2% 수준에 머물고 있다.

전·월세 가구의 점유형태 구조는 1990년-1995년 사이에 변화가 진행

되면서 1995년을 기점으로 하여 이전에는 전·월세간의 격차가 컸으나, 이후 전세가구 감소세 및 월세가구 증가세로 이어져 2010년 현재 전세가구 21.7%, 월세가구는 20.1%로 전·월세 비율은 거의 같은 수준을 유지하고 있다.

이처럼 주택가격 안정에도 불구하고 자가 보유율이 증가하지 못한 요인으로는 증가한 신규 가구가 구매력이 부족해 자가를 보유하지 못한 경우와, 구매력이 있음에도 불구하고 장기적인 주택가격 안정으로 인해 투자재로서의 역할을 발휘하지 못한 데에 있다고 보고 있다(김덕례 외, 2012). 이러한 자가 소유에 대한 이점이 희석되자 자가를 구매하기 보다는 전세 가격이 상승하였음에도 불구하고 상대적으로 사용자 비용이 적게 드는 전세를 선호하는 계층이 존재했기 때문으로 보고 있다.

<표 6> 주택 점유형태 변화 (1975-2010)

(단위: 천호, %)

구분	일반가구	자가가구	임차가구			기타
			계	전세	월세	
1975	6754 (100)	4259 (63.1)	2220 (32.9)	1171 (52.8)	1049 (47.2)	273 (4.0)
1980	7969 (100)	4671 (58.6)	3135 (39.3)	1904 (23.9)	1231 (15.5)	161 (2.0)
1985	9571 (100)	5127 (53.6)	4094 (42.8)	2201 (23.0)	1892 (19.8)	349 (3.7)
1990	11354 (100)	5667 (49.9)	5329 (46.9)	3157 (27.8)	2172 (19.1)	357 (3.1)
1995	12958 (100)	6909 (53.3)	5719 (44.1)	3844 (29.7)	1875 (14.5)	328 (2.5)
2000	14311 (100)	7753 (54.2)	6152 (43.0)	4039 (28.2)	2113 (14.8)	405 (2.8)
2005	15887 (100)	8828 (55.6)	6568 (41.3)	3556 (22.4)	3011 (19.0)	490 (3.1)
2010	17339 (100)	9389 (54.2)	7485 (43.2)	3766 (21.7)	3719 (21.5)	463 (2.7)

출처: 통계청, 2010, 각 년도 「인구주택총조사」

주: 월세는 보증부 월세, 순수월세, 사글세 포함함.

3. 임대사업자 현황

1) 연도별 임대사업자 현황

1994년 주택임대사업자 등록제도 시행이후 전국의 임대사업자 수는 1996년 말 기준 1,185명, 임대호수 203,961호로 시작하여 2000년 말에 임대사업자 수가 1만 명을 넘었고 2011년 말 기준 현재 48,435명, 임대호수 1,459,513호를 기록하고 있다.

2002년을 기준으로 각 년도 임대사업자 등록추이를 살펴보면, 2002

년부터 2005년까지 계속적으로 증가하여 3년 합계평균 20.2%의 증가를 보였다. 증감 현황을 세부적으로 살펴보면 2003년 부동산 투기억제정책으로 인하여 미분양이 증가²⁰⁾하자 2004년 이를 해소하기 위한 방환으로 임대사업자 세제지원 요건을 완화하였다.

2005년에는 주택시장이 안정되자 임대주택 정책방향은 보금자리주택 등 공공건설사업 위주의 공급확대 중심으로 전환하고 매입임대주택 등록 요건을 강화함으로써 2006년부터 전체 임대사업자 등록 수는 정체현상을 보였다. 특히 2007년 미분양 증가²¹⁾로 건설임대사업자 수는 23% 감소하였다.

2008년의 금융위기는 부동산 매매시장의 침체를 동반하고 이어 전세가 상승으로 이어지자 이에 대한 안정화 대책으로 민간 임대사업자에 대한 사업 활성화 방안을 내 놓았으나 장기간의 경기침체로 건설임대사업자에 의한 임대주택공급량은 오히려 감소하였고 매입임대사업자에 의한 공급량도 소폭 증가하는데 그쳤다.

2009년 이후 전세가격은 급상승으로 이어지고 월세도 동반상승하였다. 이에 2011년 ‘전월세 안정화방안’의 일환인 매입임대사업자 등록요건 및 세제지원요건을 대폭 완화함으로써 2011년 한 해 동안 임대사업자 수는 6,845명(16.5%)증가하였다. 이는 2011년 이전 3년 동안(2008년~2010년)의 합계수치인 1,334명 보다 5배 이상의 증가수치에 해당된다. 특히 2011년의 매입임대사업자 세제지원 요건 완화는 수도권의 매입임대사업자에 대한 집중지원으로서, 직전년 대비 매입임대사업자 4,789(13.9%)명 중 수도권에서만 5,099명(55%)이 증가하였다.

20) 2003년의 부동산 투기억제책으로 2004년 전국 미분양은 6.7%, 수도권 3.9%, 지방은 8.8% 증가하였다.

21) 국토교통부(2012)에 따르면 2006년 전국 미분양주택은 73,772호에서 2007년에 112,254호로 전년대비 52.2% 증가하였다.

2) 시도별 임대사업자 현황

2011년 지역별 임대사업자 수 및 임대호수 비율을 살펴보면, 임대사업자는 전체 임대사업자의 70%가 수도권에 있고, 광역시는 14%, 지방8도는 16%로 나타난다. 임대호수의 분포는 전체 임대호수의 44%가 수도권에 있으며 광역시는 20%, 나머지 36%가 지방8도에 있다. 임대사업자 수가 차지하는 비율은 수도권이 광역시와 지방8도에 비해 높게 나타나고 있다. 이는 전체인구의 49.5%가 수도권에 거주하고 있고 수도권의 가구수도 총가구수의 47.6%를 차지²²⁾하고 있기 때문에 나타나는 현상으로 볼 수 있다. 그러나 전체 임대사업자의 70%가 수도권에 집중된 것에 반해 임대호수는 전체의 44%에 불과하다. 전체사업자 1인당 임대호수는 지방도시는 68.7호, 광역시는 73.2호, 수도권은 18.8호로 수도권이 지방도시나 광역시에 비하여 월등히 낮은 수치를 보이고 있다.

<표 7> 시도별 임대사업자 및 임대호수 현황 (2011)

구분	계		건설임대사업자		매입임대사업자	
	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수	사업자수	임대호수
전국	48,435	1,459,513	9,109	1,184,926	39,326	274,587
수도권	34,099	637,706	6,621	506,787	27,388	130,919
광역시	6,642	287,040	939	232,689	5,703	54,351
8도	7,784	534,767	1,549	445,450	6,235	89,317

출처 국토교통부 「2012년도 주택업무편람」, 2012, p. 481 재구성

22) 통계청(2010) 「인구주택총조사」에 의하면 2010년 우리나라 총인구는 4,858만 명, 수도권 인구는 2,384만 명으로 전체인구의 49.5를 차지하고 있고, 2010년 총가구수는 1,733만9천 가구, 수도권 가구수는 825만4천 가구로 전체가구의 47.6%를 차지하고 있다.

제 3 절 선행연구 고찰

민간임대주택 공급자 가운데 다주택자는 주택시장의 변동에 따라 그 역할에 대한 논란이 끊임없이 제기되고 있다. 연 30만 이상씩 가구가 증가하고 있는 현 상황에서 공공임대주택 공급만으로 임차수요를 충족시키는 어렵기 때문에 최근 우리나라 임차시장에서 다주택자, 즉 임대사업자로 등록되지 않은 개인의 역할 비중이 매우 크다는 점에서 이들에 대한 연구가 점차적으로 확대되고 있다.

이정훈·김준환(2013)은 서울·인천·경기도의 주택소유자를 대상으로 2013년 정부의 주택시장 정상화 정책과 전·월세 안정화 정책 중 민간임대주택 활성화 방안 인식에 대해 설문조사를 실시하였다. 그리고 통계분석 결과에 따른 결론을 바탕으로 민간임대주택사업 활성화 방안을 모색하고자 하였다.

현무준·방경식·문영기(2012)의 연구는 임대주택과 이와 관련된 부동산현상에 대하여 민간 매입임대주택 공급자인 임대사업자와 다주택자의 임대주택사업에 대한 행태를 규명하는데 그 목적이 있다. 40세 이상 주택임대인을 대상으로 온라인 설문을 시행하였으며, 통계분석에 따른 결과를 바탕으로 민간 매입임대주택 공급자의 정책적 지원에 대해 논의하고 있다.

한편 다주택자를 임대사업자로 전환하기 위한 방안을 제시하기 위한 연구로서 제도 분석 및 임대사업 수익성 분석 등을 통해 민간임대사업 활성화 방안을 마련하기 위한 연구들도 활발히 진행되고 있다.

이창무(2010)는 ‘다주택자에 대한 논란과 민간임대주택시장 활성화’에서 민간임대주택시장의 주요 공급자인 다주택자에 대하여 자본차익을 추구하는 투기자로서의 부정적인 기능을 억제하고, 임대소득을 추구하는

투자자로서의 순기능이 강화되는 정책구조가 필요하다고 하였다. 이를 위해서 장기적인 사업관점에서 민간임대사업자의 출현이 가능한 일관성을 지닌 정책마련이 필요하며, 다주택자가 투기자 및 탈세자로서의 바람직하지 못한 기능에서 벗어나 주택공급을 위한 투자자로서의 역할을 담당하도록 유도할 수 있는 방안이 마련되어야 한다고 하였다.

임미화(2012)역시 ‘민간임대주택 활성화를 위한 제언’에서 민간임대주택사업이 부진한 이유를 주택시장에 따른 제도 변화의 문제와 임대주택에 대한 사회적 편견을 꼽고 있다. 이에 대한 방안으로 미분양증가와 같은 주택시장침체기의 한시적인 제도완화가 아닌 장기적으로 제도정착을 유도하여야 하고, 임대주택이 저소득층의 거주지라는 사회적 편견에서 벗어날 수 있는 다양한 제도 장려가 요구 된다고 하였다.

김수현(2009)은 ‘선진국 자가 소유 논리와 우리나라에 대한 정책적 시사점’에서 우리나라도 이제 다주택자의 주택소유 자체에 초점을 맞추는 방식을 넘어서, 다주택자의 여유주택으로 공급되는 민간임대주택의 공식화·제도화를 통하여 공적으로 개입하는 방향으로 정책의 중심이 옮겨갈 필요성이 있음을 주장하였다. 이를 위해서는 1단계로 민간임대주택을 등록하는데 중점을 두고, 2단계로 민간임대 주택 시장 안정 추세에 따라 고가 임대주택부터 임대소득세 부과를 추진하며, 3단계로 임대차제도 자체를 세입자의 주거안정과 임대료 안정에 목표를 두고 단계적으로 정비해야 한다고 하였다.

박미연(2011)은 ‘민간 매입임대주택사업 활성화 방안’에서 임대주택사업의 수익성보장 측면에서 지역별 특성을 고려한 임대료 평가기준을 마련하여야 하고, 임대소득세 과세에 있어서 단순경비율 적용을 완화해야 한다고 보았다. 그리고 임대료 조율을 위한 지역별 임대료 조정 기관의 설치, 각 관련부처마다 상이한 임대주택사업자 관련 제도의 통일 등

을 제안하였다.

이와 같이 기존의 선행연구들은 민간임대주택 공급자의 행태를 파악하기 위해 이들을 대상으로 설문을 실시하고, 통계분석을 통한 실증적 분석 결과를 토대로 정책적 제언을 목적으로 하고 있으며, 다주택자를 제도권 내 임대사업자로 전환하기 위한 방안으로 다주택자에 대한 인식을 전환하고 임대주택에 대한 편견을 버리는 등 장기적인 사업으로 유도할 수 있는 시장 환경조성 및 정책적 뒷받침이 필요하다고 제시하고 있다.

이처럼 임대사업자 등록을 유인하기 위한 많은 방안들이 제시되고 있는 가운데 실효성 있는 정책으로 발전하기 위해서는 정책대상자인 민간임대주택 공급자들에 대한 다양한 관점에서의 연구를 필요로 한다. 그러나 현재로서는 민간임대주택 공급자, 특히 비제도권 임대주택 공급자와 관련한 실질적인 정보체계가 구축되어 있지 않으며, 연구자가 직접 이들에 대한 자료를 수집하는데 많은 한계가 존재하기 때문에 기존 연구의 틀을 벗어나기는 힘들어 보인다.

따라서 선행연구들과 본 연구의 차별성은 첫 째, 해당 주택의 세대별 건축물대장과 등기부등본 등을 열람하여 수집한 기초자료 분석을 통해 민간임대주택 소유주의 거주지 주소지를 상세히 분석함으로써 이들의 거주분포 특성을 밝히고자 한 것이다. 이는 주로 설문조사결과에 의존하는 다른 기존 연구에서 거의 찾아볼 수 없는 시도이며, 자료 수집을 위한 막대한 시간적 비용을 고려하여 연구대상지역과 주택유형을 한정하여 연구를 진행하였다. 이를 통해 가능한 한 공식적인 자료에 근거하여 민간임대주택 공급자의 행태를 종합적으로 파악하고자 하는 데에 본 연구의 차별성이 존재한다.

둘 째, 민간임대주택 공급자를 「임대주택법」 기준에 따라 구분하지 않고, 민간임대주택 소유주의 주택소유형태 및 거주입지특성 등 분석 결과에 근거한 소유주의 특성에 따라 세분하여, 민간임대주택 공급자에 대한 이해의 폭을 넓히고자 한 것이다. 현무준·방경식·문영기(2012)와 같이 대부분의 기존의 연구들은 실정법상의 기준에 따라 민간임대주택 공급자를 다주택자와 임대사업자로 구분하였으나, 본 연구에서는 이들의 항목별 특성에 따라 구분하고 있다는 점에서 차별성이 존재한다.

제 3 장 연구 설계

제 1 절 연구대상지역의 선정

1. 연구대상지역 현황

본 연구의 대상지역은 서울시 강서구 가양동 일대 아파트 단지이다. 강서구는 서울의 대표적인 베드타운(Bed Town)이자, 서울의 마지막 남은 대규모 개발지역으로 강서구 일대 지하철 9호선 역세권 개발과 더불어 마곡지구가 서남권의 경제 성장거점으로 육성될 것으로 알려지면서 거주목적의 실수요자 외에 임대수요 증가에 따른 투자목적의 수요 또한 높아지고 있는 지역이다.

특히 강서구 가운데 마곡지구의 북동쪽에 인접해 있는 가양동은 한강변과 가깝고 지하철 9호선 양천향교역, 가양역, 증미역이 통과해 여의도까지 30분이면 닿을 수 있어 교통여건이 편리하다. 서울에서 드물게 아파트 가격이 2억원 이하인 소형 아파트가 있어서 서민들이 거주하기 적당한 지역이며, 지역 전반에 걸쳐 초·중·고등학교 및 편의시설이 잘 갖춰져 있을 뿐만 아니라 근린공원을 비롯한 한강시민공원이 가까워 거주목적의 실수요자가 많다고 알려져 있다.

민간임대주택 소유주를 대상으로 하는 본 연구의 특성상 자료 수집의 한계를 고려하여 주택유형을 아파트로 한정하였으나, 다양한 규모의 주택을 포함할 수 있도록 가양동 일대 아파트 단지들 가운데 서로 다른 주택 규모의 인접한 3개 단지를 선정하여, 하나의 블록 내에 약 50㎡부터 192㎡에 이르는 대·중·소형 아파트를 골고루 분석대상에 포함시켰다.

<표 8> 연구대상지역 개요

구분	단지 (A)	단지 (B)	단지 (C)
주소지	강서구 강서로 532	강서구 허준로 23	강서구 허준로 47
아파트명	대아동신아파트	한강타운아파트	성지아파트
건축시기	1993-06	1993-06	1992-11
규모	총10개동 (660세대)	총11개동 (990세대)	총10개동(1,624세대)
면적	122.42-191.88㎡	103.29㎡	49.93-70.24㎡
총 3개단지 / 31개동 / 3,274세대			



<그림 1> 연구대상지역 범위

2. 지역개발의 시대적 흐름

1) 마곡지구 개발 사업

마곡지구 개발계획이 처음 만들어진 것은 1994년이다. 1994년 9월 이원중 前서울시장(1993. 3. 8 - 1994. 10. 21)은 21세기에 대비해 서울의 국제경쟁력을 강화하기 위한 「서울시 도시구조 개편과 전략지역개발 계획」을 확정, 기존 도시기능을 국제화 및 개방화 대응체제로 재편하고, 한강을 축으로 한 서울의 상암(난지도)·마곡·여의도·용산·뚝섬 등 5개 지구를 전략적으로 집중 개발해 나갈 것을 밝혔다. 그 뒤를 이어 취임한 최병렬 前서울시장(1994. 11. 3 - 1995. 6. 30)이 이전의 계획 내용을 보완하여, 「5대 거점개발계획」을 포함하는 「2011년 서울시 도시기본계획안」을 수립하였고, 이는 도시계획위원회를 통과해 건설교통부의 승인 절차만 남겨둔 상황이었다. 하지만, 1995년 7월 조 순 前서울시장(1995. 7. 1 - 1997. 9. 9)이 취임한 이후, 「2011년 서울시 도시기본계획안」이 전면 재검토됨에 따라, 서울시 최대 규모 사업인 「5대 거점개발계획」도 추진이 보류되었으며, 1996년 5대 거점 가운데 상암·마곡 지역이 개발 대상에서 제외되었다. 서울시는 이를 위해 95년에 발표된 1도심 6부도심(청량리-왕십리, 용산, 강남, 영등포, 상암, 마곡)의 도시공간구조 개편안을 1도심 4부도심(청량리-왕십리, 용산, 영동, 영등포) 체계로 수정하고, 1997년 확정된 「2011년 서울시 도시기본계획안」을 발표하였다. 이로써 사실상 서울시 기본계획에서 2011년을 목표로 한 5대 거점개발계획은 사라지게 되었으며, 서울시는 훗날 토지자원 확보를 위해 자연 및 생산녹지 지역인 마곡지구의 개발계획을 2011년까지 유보 결정하였으나, 다른 한편으로는, 서울의 최대 미개발지역으로 전체 면적의 90%가 사유지인 마곡지구를 두고 서울시와 강서구, 그리고 지역주민 간에 견해 차이로 인한 개발 논

란은 수년간 지속되었다.²³⁾

강서구 마곡지구 개발 사업이 다시 주목을 받게 된 것은 2002년 이명박 前서울시장(2002. 7. 1 - 2006. 6. 30) 취임 이후, 서울시가 「2011년 서울시 도시기본계획안」 중 개발 유보지로 분류된 바 있는 마곡지구에 대한 기존 입장을 바꾸면서부터이다. 서울시는 2003년 4월 마곡지구를 서남권 전략적 개발 중심지로 육성하는 계획안 등이 포함된 「2020년 서울시 도시기본계획안」을 발표하였으며, 이를 2004년 4월 확정된 이후, 2005년 말 마곡지구를 IT(정보기술)와 BT(생명공학기술), NT(나노기술)가 어우러진 첨단R&D(연구개발)단지로 개발하고, 이를 지원하기 위한 배후 주거단지와 호텔, 병원, 공원녹지, 공공시설 등을 조성하는 「마곡 R&D시티(MRC) 계획안」을 수립하였다. 이후 2006년 7월에 취임한 오세훈 前서울시장(2006. 7. 1 - 2011. 8. 26)이 이명박 전임시장의 마곡지구 개발 청사진을 이어받아 계획을 계속 추진하기로 하면서, 마곡지구 개발 사업은 2006년 서울시가 발표한 「시정운영 4개년 계획」 가운데 「한강 르네상스 프로젝트」와 연계되어 마곡지구를 거대한 수변도시로 만드는 「마곡워터프런트(Water Front) 사업」으로 발전되었으며, 이는 마곡지구에 첨단산업단지와 국제업무단지, 수변공간, 주택단지 등을 조성하는 사업으로 구체화되었다. 2007년 12월에 구역이 도시개발 사업지구로 지정되었고, 2008년 12월 마곡도시개발 실시계획이 인가되었으며, 마침내 2009년 10월에는 기반시설 및 단지조성을 위한 공사가 시작되었다. 그러나 마곡 도시개발 사업은 2010년에 들어서 부동산 경기침체와 시행자인 SH공사

23) 1997년 서울시는 공공개발을 위해 95년 5대 거점을 대상으로 지정했던 「시가지조성 사업지구」에서 마곡지구를 해제할 것을 강서구에 지시하였으나, 강서구는 상대적으로 낙후된 주변지역 개발을 위해 마곡지구 개발을 서둘러야 한다며 시 방침에 맞서 지구 해제를 거부하였고, 이에 거점개발계획이 나온 이후 지역 개발계획이 반복되는 3년여 동안 마곡지구 내 수천 명의 땅주인들이 부동산을 담보로 한 재산권 행사를 일절 못하는 등 도시계획 해제여부를 두고 서울시와 강서구, 그리고 지역주민 간에 갈등이 지속되었다.

의 과도한 부채 등 서울시의 방만한 재정운영으로 인해 전시장 토건 사업으로 비판받게 되면서 사업이 전면 재검토되었고, 2011년 5월 서울시는 경제적 타당성이 부족하다는 이유로 「마곡 워터프런트 사업」을 대폭 축소하기로 결정했다.

오세훈 前서울시장의 사퇴 이후 취임한 박원순 서울시장(2011. 10. 27-)은 2012년 마곡지구 기존 개발계획안의 취약점을 보완, 수정한 「마곡지구 개발계획 및 실시계획 변경안」을 마련하였다. 이렇게 개선된 계획 변경(안)의 핵심은 기존에 계획된 큰 틀은 유지하되, 제2지구 산업·업무단지를 5개의 지식산업클러스터를 중심으로 한 첨단융복합 산업단지로 조성하고 자족기능을 대폭 보강하는데 있으며, 오세훈 전임시장이 추진했던 「마곡 워터프런트 사업」을 식물원과 호수공원을 조성하는 「마곡 중앙공원 조성 사업」으로 변경함에 따라 총 366만5천㎡ 규모의 마곡지구는 크게 제1지구인 주거단지(106만6천㎡, 29%), 제2지구인 산업·업무단지(190만㎡, 52%), 제3지구인 공원복합단지(69만9천㎡, 19%)로 재구성되었다. 또한 박원순 서울시장의 연임에 성공하면서 향후 마곡지구 개발은 한층 더 탄력을 받을 것으로 전망되고 있으며, 이는 마곡지구 인근 지역에도 활력을 주고 있는 것으로 평가된다.

2) 지하철 9호선 역세권 개발 사업

지하철 9호선은 서울 3기 지하철 계획의 일부로, 서울 3기 지하철에 대한 최초 언급은 1991년 4월이었다. 당시 서울시의 인구가 지속적으로 증가하는 시기에 건설 중인 2기 지하철 노선과 함께 3기 지하철 노선에 대한 건설의 필요성이 제기되었으며, 2년 후 1993년 11월 9호선-12호선과 3호선 노선 연장 등 5개 노선의 기본 계획이 발표되면서 노선이 지정

되었다. 그러던 중 1995년 대구지하철 폭발사고가 발생하여 건설 중이거나 계획 중인 지하철 공사 구간에 대하여 건설 계획의 재평가, 건설 기간 재조정 후 착공한다는 방침이 세워짐에 따라 3기 지하철 계획의 착공은 당초 1996년 에서 1998년 이후로 늦춰지게 되고, 같은 이유로 서울에서 진행 중인 2기 지하철의 완공 지연으로 3기 지하철 재원 조달 방침이 세워지지 않아 착공을 연기하게 된다. 1996년에는 역 위치가 확정되었으며, 9호선은 1997년 3월에는 역사규모, 설계방법, 시공도면 등을 만드는 실시설계가 완료되었다. 당시 계획으로 1998년 3월 착공하여 2003년 개통을 목표로 하고 있었으나, 7조원에 육박하는 지하철 건설비용 부담문제로 착공이 지연되는 상황이었다.

1997년 말 IMF사태로 시작된 예산감축으로 지하철 착공시기가 늦어지고, 이후 취임한 1998년 6월 고 건 前서울시장은 3기 지하철 전 구간에 대한 노선 재검토를 지시하면서 착공이 무기한 연기되었다. 결국 1998년 9월 계획된 3기 지하철 노선 중 3호선 오금구간 연장과, 9호선만 원안대로 착공하며, 11호선은 신분당선으로 단축, 나머지는 경전철, 소형모노레일, 1, 2기 지하철 연결 지선으로 계획을 선회한다. 이후 실시설계가 완료되어 있던 9호선에 대한 타당성 조사를 통과하여, 수익형민자사업(BTO)으로 사업계획이 승인되어 2001년 착공이 확정되었다.

결과적으로 지하철 9호선은 3기 지하철 중 유일하게 살아남아 2002년 4월 기공식을 가졌으며, 개화역-신논현역 구간이 2009년 7월 24일에 개통되었다. 현재 지하철 9호선은 개화-신논현 27.0km 1단계 구간으로 구성되어 있으며, 2009년 1월에는 신논현-종합운동장을 잇는 4.5km의 2단계 구간이 2015년 3월 개통을 목표로 착공되었고, 2009년 12월에 3단계 구간 중 종합운동장-올림픽공원역 5.94km구간의 공사에 착공, 2010년 8월에 나머지 올림픽공원역-보훈병원 3.2km구간의 공사가 착공되어

2016년 4월에 9호선 전 구간이 완전 개통 될 예정에 있다. 특히 지하철 9호선 역세권 개발 사업은 강남권에 접근하는 데 많은 시간이 소요됐던 강서구·양천구·영등포구 등 강서권이 대표적인 수혜지역으로 손꼽히며, 1단계 구간에 이어 향후 2단계, 3단계 구간 개통이 예정되어 있어 이 지역에 대한 임대수요는 꾸준히 증가하고 있는 추세다.

제 2 절 분석 자료의 수집

본 연구에서 사용하는 자료는 기초자료와 설문자료, 크게 2가지로 구분되며 이는 서로 상호보완적인 성격을 갖고 있다. 여기서 기초자료는 연구대상지역 내 해당 아파트에 거주하는 전 세대(3,274세대)의 건축물대장 및 등기부등본을 열람하여 구축한 정보로서 본 연구의 주요 자료에 해당하며, 기초자료 분석을 통해 해당 아파트를 임대하는 것으로 추정된 소유주 가운데 일부를 대상으로 설문조사를 실시해 확보한 설문자료는 보조적인 수단으로 이용한다.²⁴⁾

1. 기초자료

앞서 기술한 바와 같이 본 연구의 주요 자료에 해당하는 기초자료는 건축물대장 및 등기부등본 상에 등록된 정보를 기반으로 구축하였다. 건축물대장은 해당 주택의 주소지, 전용면적 및 공용면적, 공시가격 등 주택 특성과 더불어 소유주의 성명과 연령 및 성별, 그리고 등록상 거주지 주소지와 소유권 이전시점 등 소유주 특성과 관련된 정보를 무료열람을

24) 본 연구는 가능한 한 공식적인 자료에 근거하여 연구를 진행하고자 했기 때문에 기존의 연구들과는 달리 설문자료는 기초자료 분석 결과를 검증 및 보완하는 목적으로 이용하였다.

통해 확인할 수 있는 자료이다. 특히 해당 주택의 주소지와 소유주의 거주지 주소지 대조를 통해 대략적인 임차 현황을 추정할 수 있으며, 임차 여부에 따라 해당 주택을 임대하는 것으로 추정되는 소유주의 거주 분포를 파악할 수 있는 장점이 있다.

물론 소유주 특성과 관련해서는 등기부등본상의 정보가 가장 정확하지만, 본 연구의 표본수(3,274세대)에 따른 자료 수집의 비용적 한계를 고려하여 건축물대장상의 자료를 기반으로 하고 있다. 그 대신 대법원 인터넷 등기소에서 제공하는 등기신청사건 처리현황 조회 서비스²⁵⁾를 이용하여 건축물대장에 등록된 소유주 성명과 등기신청사건 처리현황 조회결과에 따른 소유주 성씨를 대조함으로써 데이터 오류 가능성 여부를 검토하였다. 결과적으로 오류데이터로 의심되는 데이터(전체 세대 중 약 7% 내외)에 한해 등기부등본을 열람하여 소유주 관련 정보 수정함으로써 최소한의 오류를 보완하였다.

2. 설문자료

설문조사의 목적은 해당 주택을 임대하는 소유주에 한해서 기초자료를 통해 파악할 수 없는 구체적인 사항들을 조사함으로써, 기초자료 분석 결과를 검증 및 보완하는데 있다.

이에 기초자료 분석 이후 2014년 12월 약 한 달간 해당 주택을 임대하는 것으로 추정되는 소유주 가운데 일부를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 유효한 설문응답자는 26명에 그쳤다. 주택단지를 대상으로 하는 연구에서의 설문조사는 대부분 설문지 배포 후 수거하는 방식을 사용

25) 해당 주택에 대해 이전 2개월간 접수된 등기신청사건 처리현황이 무료로 조회 가능한 서비스로 (2개월 이전까지 처리된) 가장 최근 소유주의 성씨만 확인할 수 있다.

하지만, 소유자의 재산권에 해당하는 민감한 질문을 포함하는 본 설문 특성상 1:1 면접을 통해 응답자가 설문지에 직접 기입하는 방식으로 진행하였다.

<표 9>의 설문문항은 기초자료 분석 결과의 연장선상에서 구성되, 해당 소유주의 임대목적에 우선적으로 측정할 수 있도록 설계하였다. 구체적인 질문내용은 크게 3분류로 나뉘어 구성되었다.²⁶⁾

<표 9> 설문조사 문항별 질문내용

대분류	중분류	질문내용
주택 임대 배경	매입시기	해당 주택을 언제 매입하셨습니다?
	매입방법	해당 주택 매입에 필요한 자금은 어떻게 조달하셨습니다?
	매입경로	해당 주택에 대한 정보를 얻고 매입을 결정하는데 외부 전문가의 도움을 받으셨습니까?
	타 지역 고려여부	가양동 외 다른 지역에서 임대를 위한 주택 매입을 고려한 적이 있습니까? 있다면, 어느 지역입니까?
주택 임대 현황	임대시기	해당 주택을 언제부터 임대하셨습니다?
	임대목적	해당 주택을 임대하는 목적은 무엇입니까?
	임대유형	해당 주택의 임대 유형은 무엇입니까?
	임대수입	해당 주택으로부터 얻는 월임대수입은 얼마입니까?
	사업자 등록여부	해당 주택을 임대하기 위해 임대사업자 등록을 하셨습니까?
	임대주택 수	해당 주택을 포함하여 총 몇 채의 주택을 임대하고 계십니까?
소유주 정보	거주기간	가양동에서 언제부터 거주해오셨습니까?
	지역인식	가양동에 위치한 주택에 대한 귀하의 평소 생각은 어떻습니까? (임차 수요, 시세 차익, 주거 환경)
	가구원수	현 거주지의 가구원수는 총 몇 명입니까?
	거주유형	현 거주지의 거주유형은 무엇입니까?
	주수입원	가구의 주수입원은 무엇입니까?
	월소득	가구의 월평균소득은 대략 얼마입니까?

설문조사기간: 2014.11

26) 자세한 설문내용은 부록참조.

제 3 절 분석틀 및 변수 구성

본 연구는 민간임대주택 소유주 행태를 밝히기 위한 일환으로, 소유주의 항목별 특성에 따라 이들이 매입하는 주택 특성의 차이를 비교하기 위해 분석 자료의 특성에 따라 기초자료는 모수 검정(parametric test), 설문조사자료는 비모수 검정(non-parametric test)방법을 이용하고 있다. 구체적으로는 분석 자료의 종속변수(주택소비특성)와 독립변수(소유주의 항목별 특성)들 간의 관계를 고찰하기 위해 일원배치 분산분석(ANOVA), t검정, χ^2 검정, Kruskal-Wallis, Mann-Whitney의 분석 방법이 <표 10>과 같이 이용된다.

<표 10> 분석자료 검정방법

구분	표본수	검정방법	
기초자료	3,274	모수	ANOVA, t검정, χ^2 검정
설문자료	26	비모수	Kruskal-Wallis, Mann-Whitney, χ^2 검정

한편 SPSS분석에 앞서 전체 가구 중 기업 및 단체 또는 해외에 거주하는 내국인과 외국인 등 이례적인 사례를 표본에서 제외하고, 국내 거주하는 내국인 소유주(3,246가구)만을 최종 표본으로 확정하였다.

<표 11> SPSS 검정표본수

(단위: 가구)			
구분	소유주의 거주지 주소지		합계
	국내	국외	
내국인	3,246	7	3,253
외국인	7	3	10
기업/단체	11	0	11
합계	3,264	10	3,274

종속변수는 소유주의 주택소유형태에 따라 소유와 거주가 일치하는 소유주와 불일치하는 소유주, 두 집단으로 구분하는 것 외에 소유와 거주가 불일치하는 소유주를 다시 거주입지특성에 따라 강서구 내 거주하는 내지인과 강서구 외의 타 지역에 거주하는 외지인으로 세분하여 결과적으로 소유와 거주가 일치하는 소유주를 포함한 세 집단으로 구성하였다. 한편, 독립변수로는 소유주가 매입한 주택의 보유기간, 전용면적, 주택 규모 및 가격 등 소유주의 주택소비행태를 보여주는 변수로 구성하였으며, 소유주 항목별 특성에 따른 소유주의 연령 및 성별 등 인구학적 특성을 추가적으로 살펴보았다. 이후 설문자료를 이용한 분석의 경우, 기초자료의 분석틀 및 변수구성과 동일하나, 해당 소유주의 임대목적, 임대 유형 등 임대 특성들 가운데 의미 있는 결과가 도출된 변수만을 추출하여 독립변수에 포함토록 한다.

<표 12> 종속변수 및 독립변수의 구성

구분		변수		비고
종속 변수	주택소유형태 및 거주입지특성	일치		-
		불일치	내지인	-
			외지인	-
				-
독립 변수	주택소비행태	주택보유기간		-
		전용면적		-
		주택규모		중대형 / 소형
		주택가격		-
	인구학적 특성	연령		20대 이상 / 30대 / 40대 50대 / 60대 이상
		성별		남성 / 여성
	그 외 임대특성	임대목적		임대수입 / 시세차익 / 가족거주
		임대유형		전세 / 월세
		생계도움여부		네 / 아니오
		총임대주택수		1채 / 2채 이상
		사업자등록여부		네/ 아니오

제 4 장 실증분석 결과 및 해석

제 1 절 소유주의 주택소유형태에 따른 분석

개인이 주택을 소유하는 가장 근본적인 목적은 안정적인 주거활동을 영위하기 위한 것이지만, 거주목적 외에 미래투자가치를 고려하여 주택을 구입할 수도 있다. 개인의 주택 소유목적은 그 소유형태에 따라 더욱 분명히 구분될 수 있는데, 여기에는 크게 두 가지 방법, 즉 소유주가 직접 해당 주택에 거주하거나 다른 주택에 거주하면서 해당 주택은 임대를 놓는 방법이 있다. 본 연구에서는 건축물대장 및 등기부등본 상에 등록된 해당 아파트 주소지와 소유주의 거주지 주소지를 대조하여, 두 주소지가 일치하는 경우, 소유주의 소유와 거주가 일치하는 것으로 보고, 소유주가 해당 아파트에 직접 거주하는 것으로 추정하는 한편, 불일치하는 경우에는 소유주가 다른 주택에 거주하면서 해당 아파트는 임대를 놓은 것으로 추정하고 있다. 다른 한편으로는, 일치 가구가 전체가구 가운데 자가로 거주하는 가구를 의미하는 반면, 불일치 가구의 경우 전·월세로 거주하는 가구를 의미한다고 할 수 있다.

해당 소유주의 주택소유형태 분석 결과, 전체 3,246가구 가운데 소유와 거주가 일치하는 가구는 1,581가구(48.7%), 불일치가구는 1,665가구(51.3%)로 나타났으며, 이는 인구주택총조사(2010)에 따른 서울시 자가가구 비율(54.2%) 및 임차가구(43.2%) 비율과 비슷한 수준인 것으로 조사되었다. 나아가, 이와 같이 소유주의 주택소유형태에 따라 구분된 두 집단 간에는 다음과 같은 주택소비행태의 차이가 존재하는 것으로 분석되었다.

민간아파트 소유주의 주택소유형태에 따른 주택소비행태 비교

본 연구에서는 소유주의 주택소유형태에 따라 소유주가 매입한 주택의 물리적 특성과 이를 소비하는 소유주의 행태에 차이가 있을 것으로 가정하고 있다. 이에 소유주의 주택소유형태에 따른 주택소비행태의 차이, 특히 주택보유기간, 전용면적, 주택규모 및 주택가격 측면에서 살펴보면, 타 주택에 거주하면서 해당 아파트는 임대를 놓은 것으로 추정되는 경우, 해당 아파트에 직접 거주하는 소유주에 비해 상대적으로 저렴한 소규모의 주택을 더 짧게 보유하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 반면, 소유와 거주가 일치할 경우, 장기간 거주할 목적으로 주택을 구입한 것으로 해석할 수 있으며, 한편으로는 중대형 규모의 주택을 매매할 시 운신할 수 있는 폭이 좁기 때문에 보유기간이 긴 것으로 이해된다. 반면, 소유와 거주가 불일치하는 경우, 공간적·경제적 제약이 적은 관계로 향후 주택을 원하는 시점에 매각할 수 있는 여지가 큰 소형아파트를 선호하는 것으로 보이며, 이에 장래에 거주할 목적보다는 투자목적으로 주택을 구입했을 가능성이 높다.

결과적으로, 민간 아파트 소유주 가운데 해당 아파트를 매입해 타인에게 임대하는 소유주는 장기간 실거주목적으로 매입하는 소유주에 비해 상대적으로 저렴한 소규모 아파트를 매입하는 특성이 있으며, 이는 소형아파트의 경우, 중대형아파트에 비해 향후 원하는 시점에 매각할 수 있는 여지가 크기 때문인 것으로 추정되며, 따라서 상대적으로 그 보유기간이 짧은 것으로 이해된다.

소유주의 주택소유형태에 따른 주택보유기간, 전용면적, 주택규모 및 가격의 차이는 모두 통계적으로 유의미하며, t검정 및 χ^2 검정 결과는 <표 13>과 같다.

<표 13> 소유주의 주택소유형태에 따른 주택소비행태 차이 검정

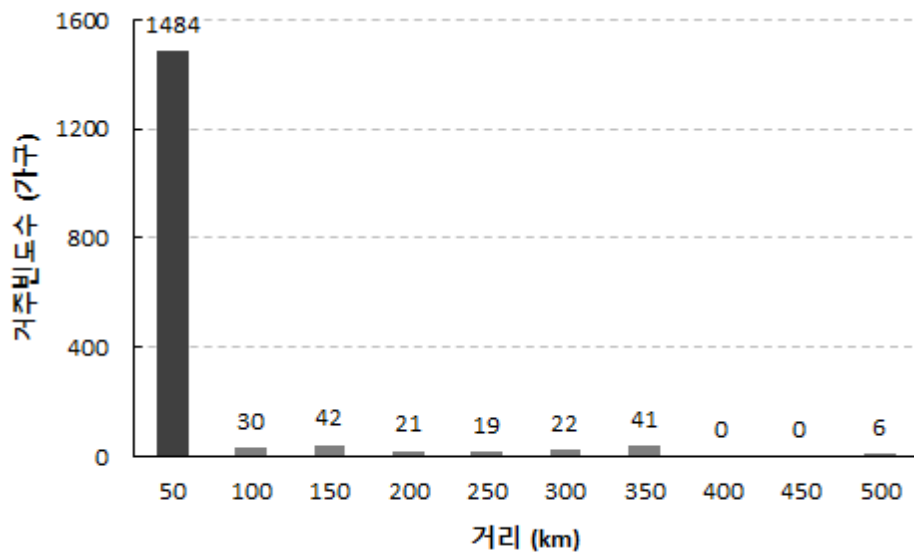
구분		소유-거주						t, χ^2 검정
		일치 (자가가구)		불일치 (임차가구)		계		
주택보유기간 (년)	평균	13.35		8.15		10.68		t=24.04 df=3204 p=0.000
	표준편차	6.33		5.97		6.67		
	표본수	1581		1665		3246		
전용면적 (m ²)	평균	79.71		65.95		72.65		t=10.92 df=3244 p=0.000
	표준편차	37.13		34.61		36.51		
	표본수	1581		1665		3246		
주택규모	중대형	936 (59.2)	(57.0)	706 (42.4)	(43.0)	1642 (50.6)	(100)	$\chi^2=91.57$ df=1 p=0.000
	소형	645 (40.8)	(40.2)	959 (57.6)	(59.8)	1604 (49.4)	(100)	
	계	1581 (100)	(48.7)	1665 (100)	(51.3)	3246 (100)	(100)	
주택가격 (원)	평균	229,385,199		193,652,252		211,056,377		t=10.93 df=3244 p=0.000
	표준편차	94,176,317		92,075,043		94,788,466		
	표본수	1581		1665		3246		

자료조사기간: 2014.04-10

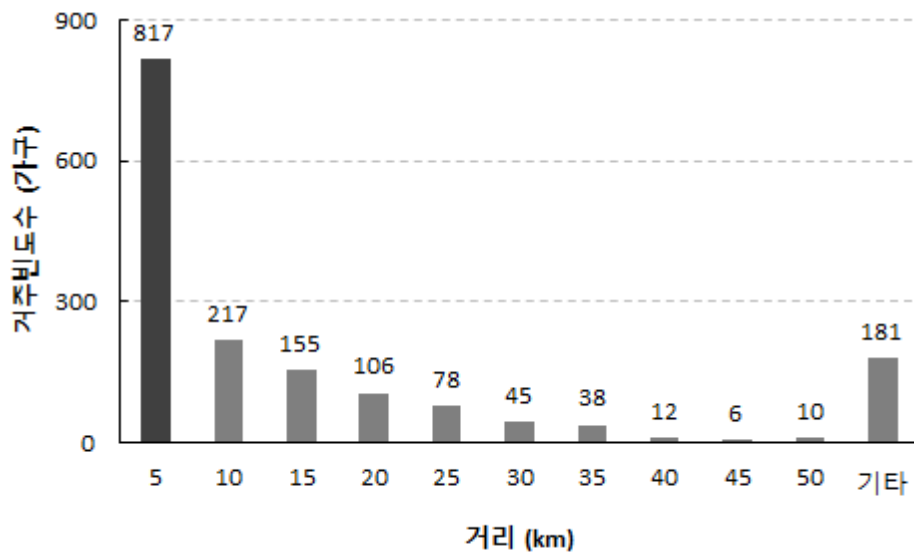
제 2 절 소유주의 거주입지특성에 따른 분석

해당 아파트의 건축물대장 및 등기부등본 상에 등록된 소유주의 거주지 주소지는 아파트 주소지와 대조를 통해 소유주의 주택소유형태를 파악할 수 있을 뿐만 아니라, 보다 자세한 주소지 분석을 통해 소유주의 거주분포 또한 알 수 있는 정보에 해당한다. 다시 말해, 소유주의 소유와 거주가 불일치하는 경우, 타 주택에 거주하고 있는 소유주의 거주지 주소지 분석을 통해 해당 임대아파트 소유주의 거주분포를 파악할 수 있다.

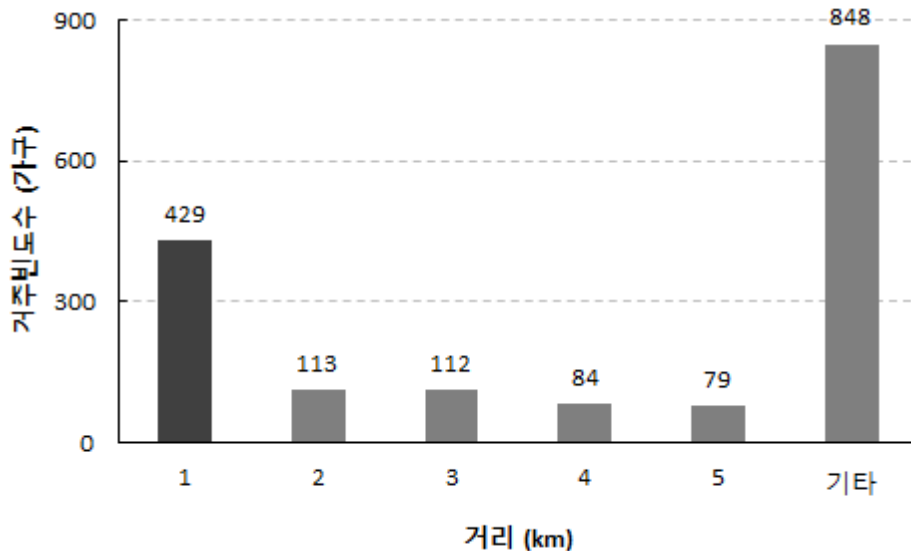
이에 본 연구는 해당 임대아파트 소유주의 거주분포를 파악하기 위해 전체 3,246가구 가운데 해당 아파트를 임대하는 소유주(1,665가구)를 대상으로, 우선 지오코딩(Geocoding)을 통해 해당 임대아파트의 주소지와 소유주의 거주지 주소지를 x, y좌표로 각각 전환한 후, 두 지점 간의 직선거리를 산출하여, 거리에 따른 소유주의 거주빈도수를 그래프로 표현하였다. 그 결과, 해당 임대아파트 소유주의 거주분포는 <그림 2>와 같이 한쪽으로 매우 치우친 모양의 그래프로 나타났으며, 이는 해당 아파트를 임대하는 소유주의 경우, 임대아파트가 소재하는 대상지역으로부터 상대적으로 근거리에 매우 집중적으로 분포하고 있음을 의미하는데, 이를 거리구간별로 살펴보면, 대상지역으로부터 50km 이내에 소유주의 거주빈도수가 집중되는 것으로 나타난다. 그리고 50km 구간을 확대 분석했을 때, <그림 3>과 같이 5km 이내에 소유주의 거주 빈도수가 집중되는 것을 알 수 있으며, 5km구간 내에서는 <그림 4>와 같이 1km 이내에 소유주의 거주빈도수가 집중되어 나타난다.



<그림 2> 거리에 따른 소유주의 거주빈도수 (1)



<그림 3> 거리에 따른 소유주의 거주빈도수 (2)



<그림 4> 거리에 따른 소유주의 거주빈도수 (3)

이어서 해당 임대아파트 소유주의 거주지가 밀집하는 지역적 범위를 정확히 파악하기 위해, 소유주의 거주지 주소지를 행정구역별로 나누어 분석하였으며, 그 결과, 전체 임대가구(1,665가구) 가운데 75.3%인 1,253가구가 서울시에 거주(경기도 포함: 87.4%)하고 있으며, 44.9%(748가구)는 강서구에 거주(양천구 포함: 52.3%), 특히 강서구 가양동에 거주하는 비율은 28.6%(477가구)인 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 대상지역 내 민간 임대아파트 소유주의 거주 분포가 랜덤(random)하게 나타나지 않고, 대상지역과 상대적으로 가까운 지역에 집중적으로 분포하는 현상을 반영하는 것으로 이해되며, 자세한 분석한 결과는 <표 14>와 같다.

따라서 위의 분석 결과를 종합해보면, 해당 임대아파트 소유주의 거주빈도수가 특히 50km구간에서 매우 집중되는 것은 소유주의 거주지가 서울·경기·인천 범위에 집중적으로 분포하고 있음을 의미하며, 5km구간

의 경우 본 연구의 대상지역인 강서구 범위에, 1km구간은 강서구 내 가양동 범위에 해당 소유주가 집중적으로 거주하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

<표 14> 행정구역별 소유주의 거주빈도수

시			구			동		
구분1	가구수 (비율,%)		구분2	가구수 (비율,%)		구분3	가구수 (비율,%)	
서울	1253 (75.3)		강서	748 (44.9)		가양	477 (28.6)	
경기	202 (12.1)		양천	122 (7.3)		화곡	118 (7.1)	
인천	44 (2.6)		영등포	54 (3.2)		등촌	45 (2.7)	
경북	19 (1.1)		마포	35 (2.1)		발산	42 (2.5)	
부산	16 (1.0)		강남	29 (1.7)		방화	33 (2.0)	
대전	16 (1.0)		서초	28 (1.7)		염창	18 (1.1)	
강원	16 (1.0)		관악	25 (1.5)		마곡	11 (0.7)	
전북	16 (1.0)		송파	24 (1.4)		공항	4 (0.2)	
경남	16 (1.0)		구로	22 (1.3)				
충북	12 (0.7)		은평	21 (1.3)				
충남	12 (0.7)		동작	18 (1.1)				
대구	11 (0.7)		강동	13 (0.8)				
광주	11 (0.7)		성북	13 (0.8)				
전남	8 (0.5)		노원	13 (0.8)				
울산	6 (0.4)		광진	12 (0.7)				
제주	6 (0.4)		용산	11 (0.7)				
세종	1 (0.1)		서대문	11 (0.7)				
			금천	10 (0.6)				
			성동	10 (0.6)				
			종로	10 (0.6)				
			도봉	8 (0.5)				
			강북	5 (0.3)				
			중구	4 (0.2)				
			중랑	4 (0.2)				
			동대문	3 (0.2)				

자료조사기간: 2014.04-10

이와 같이 대상지역 내 민간 임대아파트 소유주의 거주분포가 해당 임대아파트 소재지로부터 상대적으로 가까운 거리 및 지역에 집중되는 현상과 관련하여 그 이유를 살펴보면, 대상지역으로부터 인근 지역에 거주하는 소유주의 경우, 해당 아파트가 소재하는 대상지역에 대한 정보를 경험적으로 축적함에 따라 지역시장과 관련된 정보를 수집하고 임대주택을 유지·관리하는데 용이한 측면이 있기 때문에 대상지역에 대한 선호도가 원거리의 다른 지역에 거주하는 소유주에 비해 클 것으로 예상할 수 있으며, 다른 한편으로는 지역커뮤니티에 대한 유대관계(kinship)가 작용하는 것으로 이해할 수 있다.²⁷⁾

결과적으로 소유주의 거주입지특성은 해당 임대아파트 소유주의 거주분포가 특정 거리의 지역범위에 집중되는 것을 고려할 때, 본 연구의 대상지역인 강서구 내에 거주하는 경우(이하 ‘내지인’)와 그 외의 타 지역에 거주하는 경우(이하 ‘외지인’)로 구분할 수 있으며, 본 연구에서는 경기개발연구원(2008)의 분석 결과를 고려하여 임대아파트 소유주의 거주입지특성에 따라 구분된 내지인과 외지인, 두 소유주 집단 간에 어떠한 주택소비행태의 차이를 보이는지 밝히고자 한다.

민간임대아파트 소유주의 거주입지특성에 따른 주택소비행태 비교

소유와 거주가 불일치하는 경우, 즉 해당 아파트 단지 내 전체 3,246가구 가운데 51.6%(1,665가구)에 해당하는 임대아파트 소유주를 거주입지특성에 따라 내지인과 외지인으로 구분한 결과, 내지인이 23%(748가

27) 경기개발연구원(2008)에 따르면, 소유주가 거주하는 입지에 따라 주택을 소유하는 기간에 차이가 있을 수 있으며, 특히 소유와 거주가 동일하지 않는 경우, 소유주가 대상 지역의 주변에 거주하는 것은 그 지역에 대한 선호도가 크고, 특히 해당지역이 구시가지인 경우에는 커뮤니티에 대한 유대관계(kinship)가 깊어 거주기간이 길어지는 것으로 해석하였다.

구), 외지인은 28.3%(917가구)인 것으로 나타나, 해당 임대아파트 소유주 가운데 내지인과 외지인의 비율에는 큰 차이가 없는 것으로 분석되었다.

그러나 내지인과 외지인, 두 집단의 주택소비행태의 차이를 비교해보면, 내지인은 외지인에 비해 상대적으로 큰 규모의 비싼 아파트를 더 짧은 기간 보유해 오고 있는 반면, 외지인의 경우, 내지인에 비해 상대적으로 저렴한 소규모 아파트를 더 오랜 기간 보유해 오고 있는 것으로 나타난다. 이는 소유와 거주가 일치하지 않더라도 대상지역 인근에 장기적으로 거주하고자 하는 소유주의 경우, 경험적으로 축적한 지역정보를 바탕으로 단기적인 관점에서 해당 아파트를 매입한 것으로 추정되는 반면, 대상지역으로부터 상대적으로 먼 거리에 거주하는 외지인의 경우, 향후 주택을 원하는 시점에 매각할 수 있는 여지가 크고, 투자위험성이 상대적으로 작은 소규모의 저렴한 아파트를 보다 장기적인 관점에서 전략적으로 매입한 것으로 해석된다.

한편, 대상지역 내 거주하지만 다른 주택에 거주하면서 해당 아파트를 임대하는 경우, 외지인보다 더 큰 규모의 비싼 주택을 보유하는 반면, 실거주소유주보다는 상대적으로 저렴한 작은 규모의 주택을 보유한다는 점에서 실거주목적의 소유주와 투자목적의 소유주의 중간자적 성격을 가지고 있는 것으로 해석되지만, 그 보유기간이 가장 짧다는 점에서 투자목적의 소유에 더 가까운 것으로 추정된다.

민간 임대아파트 소유주의 거주입지특성에 따른 주택보유기간, 전용면적, 주택규모 및 가격의 차이는 모두 통계적으로 유의미하며, 일원배치 분산분석(ANOVA) 및 χ^2 검정 결과는 <표 15>와 같다.

<표 15> 소유주의 거주입지특성에 따른 주택소비행태 차이 검정

구분		소유-거주				ANOVA 및 χ^2 검정
		일치	불일치		계	
			내지인 (강서구 내)	외지인 (강서구 외)		
주택 보유기간 (년)	평균	13.35	7.76	8.47	10.68	F=293.04 df=2, 3243 p=0.000
	표준 편차	6.33	5.59	6.25	6.67	
	표본수	1581	748	917	3246	
전용 면적 (㎡)	평균	79.71	72.09	60.95	72.65	F=80.51 df=2, 3243 p=0.000
	표준 편차	37.13	34.82	33.63	36.51	
	표본수	1581	748	917	3246	
주택 규모	중대형	936 (57.0) (59.2)	386 (23.5) (51.6)	320 (19.5) (34.9)	1642 (100) (50.6)	$\chi^2=137.58$ df=2 p=0.000
	소형	645 (40.2) (40.8)	362 (22.6) (48.4)	597 (37.2) (65.1)	1604 (100) (49.4)	
	계	1,581 (48.7) (100)	748 (23.0) (100)	917 (28.3) (100)	3246 (100) (100)	
주택 가격 (원)	평균	229,385,199	211,637,701	178,981,461	211,056,377	F=86.39 df=2, 3243 p=0.000
	표준 편차	94,176,317	91,338,616	90,097,743	94,788,466	
	표본수	1581	748	917	3246	

자료조사기간: 2014.04-10

제 3 절 소유주의 주택매입시점에 따른 분석

서울시 강서구는 서울 서남권의 산업·상권 중심지로 부상하고 있는 지역으로, 특히 2009년 완공된 지하철 9호선 역세권 개발 사업 뿐만 아니라, 서울의 마지막 남은 대규모 개발지역인 마곡지구²⁸⁾ 개발 사업의 미래가치가 강서구 일대 부동산 시장에 상당한 영향력을 미치고 있는 것으로 알려져 있다. 그중에서도 강서구 마곡지구의 북동쪽에 인접해 있는 가양동 일대는 1990년 초반 대단위 주택부지 개발로 아파트 단지가 조성된 곳으로, 지하철 9호선과 마곡지구의 개발역사 속에서 경제적 영향력을 직접적으로 받아온 지역이다.

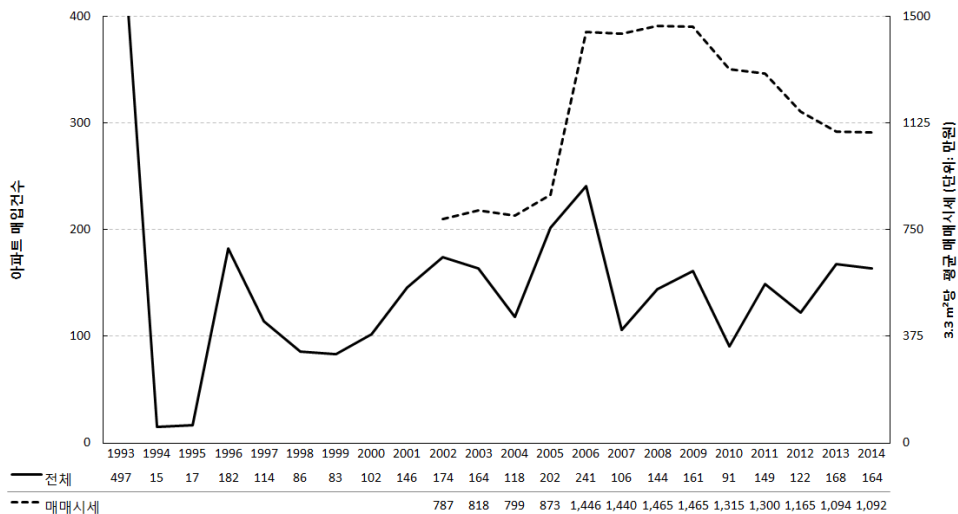
따라서 본 연구의 구체적인 사례지역인 가양동 일대 아파트 단지의 경우, 강서구 내 주요개발 사업의 직접적인 영향권에 있다는 점에서 그 영향력을 고려한 분석이 이루어질 필요가 있으며, 이를 위해 지역개발의 시대적 흐름에 따른 지역 부동산 시장의 변화를 이해할 필요가 있다. 지난 20여 년간 강서구는 개발의 광풍 속에서 계획 취소와 번복 등의 우여곡절을 거쳐 사업을 추진해오면서, 지역 부동산 시장에 상당한 영향을 받아왔으며, 결과적으로 이러한 지역개발의 시대적 흐름에 따른 부동산 시장의 변화는 주택 수요자들의 주택 매입에 상당한 영향을 미쳤을 것이라고 예상할 수 있다.

이에 본 연구에서는 해당 아파트 단지 내 총 3,246세대의 건축물대장 및 등기부등본에 등록된 자료 가운데 현재 소유주 명의로 소유권이 이전된 일자를 조사하여, 해당년도를 소유주의 아파트 매입시점으로 보고, 연도별 아파트 매입건수를 파악하였으며, 이를 다시 소유주의 주택소

28) 마곡지구는 강서구 마곡동, 가양동 일원에 366만5722㎡, 약 1만2015세대가 공급되는 대규모 도시개발 사업지구로서, 주거지역, 산업단지, 중앙공원 등 3구역으로 나뉘어 2020년까지 개발이 완료되면 이 지역은 단순한 베드타운(Bed Town)을 넘어 산업과 상권 중심지로 부상할 것으로 평가받고 있다. (출처: 서울특별시 마곡사업 홈페이지)

유형태 및 거주입지특성에 따라 비교분석함으로써 앞서 진행한 분석내용의 설득력을 높이고자 하였다.

<그림 5>에서 해당 아파트 단지를 대상으로 연도별 전체 매입건수를 살펴보면, 지난 20여 년간 1993년 아파트 입주 이래 전반적으로 큰 변동 없이 꾸준히 매입이 이루어져 온 것으로 나타난다. 그러나 2006년 해당 아파트 단지의 평균 매매시세²⁹⁾가 급등한 이후 2년여 동안 유지된 것으로 보아 2006년을 기점으로 자세히 살펴 볼 필요가 있다.

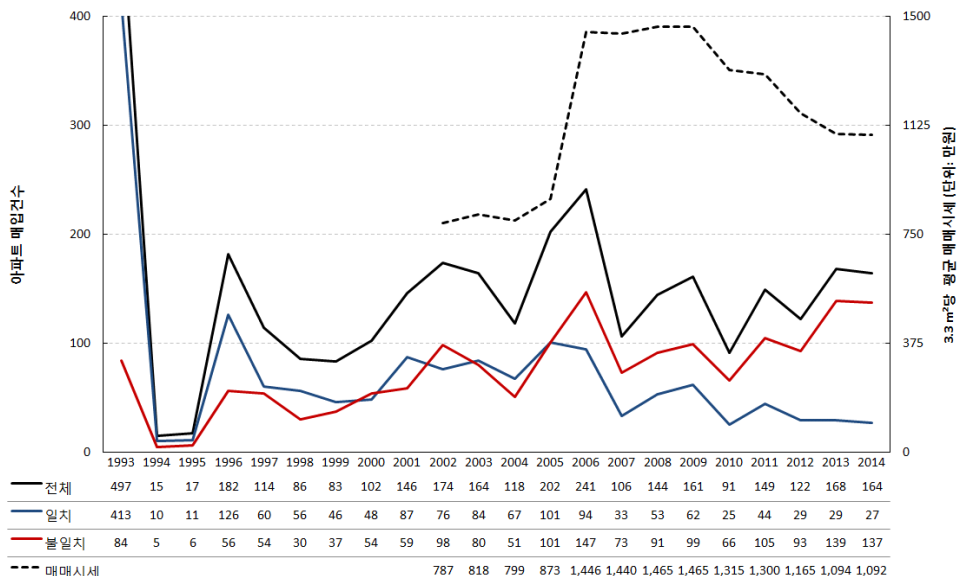


<그림 5> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (1)

이와 같은 배경에서 소유주의 주택소유형태에 따른 연도별 아파트 매입건수를 살펴보면, <그림 6>과 같이 연도별로 소유주의 소유와 거주가 일치하는 경우와 불일치하는 경우의 매입건수에 차이를 보이며, 이러

29) 해당 아파트 단지의 평균 매매시세로 국내 부동산 정보를 제공하는 사이트 가운데 2006년 이전 자료까지 파악할 수 있는 업체 자료를 이용하였으며, 아파트 단지 내 규모별로 제공되는 과거 연도별 시세자료(상한가 및 하한가)를 이용해 단지 전체의 단위면적당 평균 매매시세를 산출하였다.(닥터아파트, <http://www.drapt.com>)

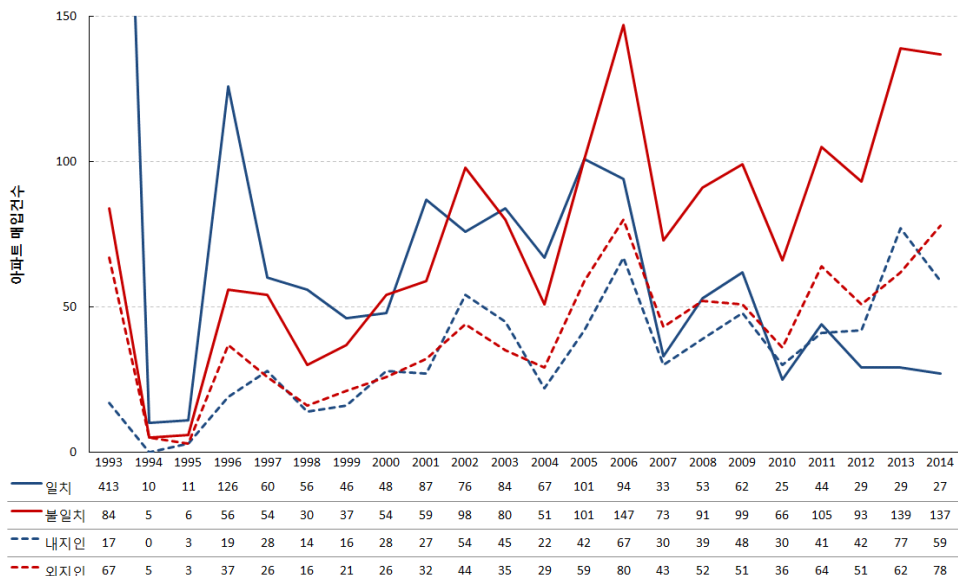
한 차이는 부동산 정책과 지역개발의 시대적 배경에 따른 부동산 시장 변화를 반영하고 있는 것으로 이해된다. 즉, 지하철 9호선 노선이 확정된 1999년 말 이후부터 실거주목적의 매입보다 임대목적의 매입이 상대적으로 많은 시점이 등장하기 시작했으며, 마곡지구 개발 사업이 재조명된 이명박 前서울시장 재임기간 동안 두 집단 간의 매입건수 격차가 조금씩 벌어지기 시작하더니, 2006년 오세훈 前서울시장 취임 이후, 임대목적의 매입건수가 실거주목적의 매입건수를 완전히 넘어섰으며, 매매시세가 하락하는 2009년 이후 실거주목적의 매입은 지속적으로 줄어드는 반면, 임대목적의 매입은 꾸준히 증가하면서 그 격차가 크게 벌어진 것으로 이해된다. 이는 해당 아파트를 임대하기 위한 목적으로 매입하는 소유주의 경우, 실거주목적으로 매입하는 소유주에 비해 지역 내 개발요소에 상대적으로 더 민감하게 대응하는 반면, 실거주목적의 경우에는 아파트 가격 등락이 매입 결정의 주요 고려 대상인 것으로 보여 진다.



<그림 6> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (2)

소유주의 소유와 거주가 불일치하는 경우, 다시 말해, 현재 해당아파트를 임대하는 소유주의 경우, 앞서 기술한 바와 같이 소유주의 거주입지특성에 따라 내지인과 외지인으로 구분할 수 있으며, 이들 집단 간에 나타나는 연도별 매입건수의 차이는 <그림 7>과 같이 나타난다.

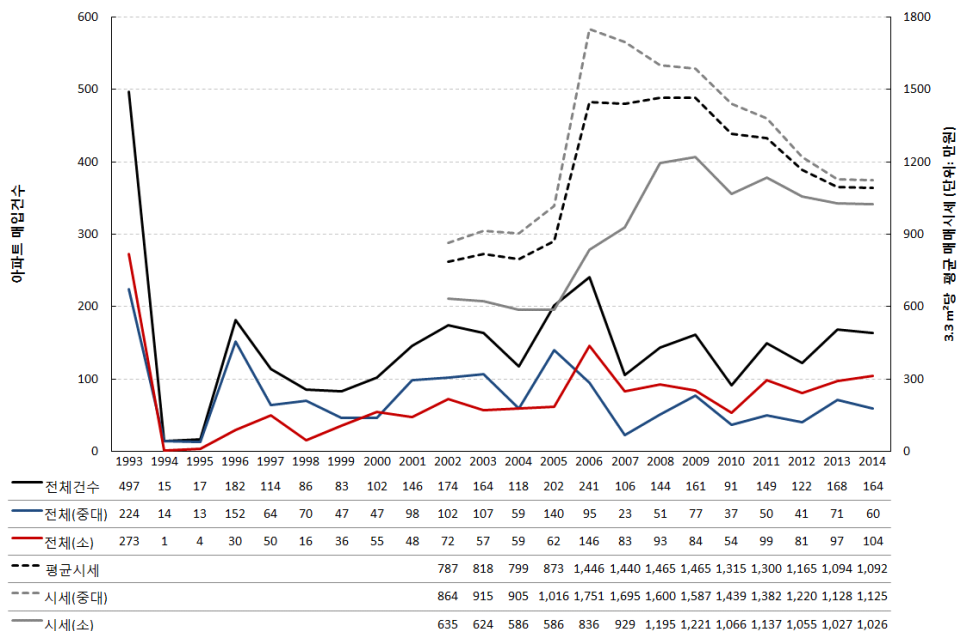
해당 아파트를 임대목적으로 매입하는 경우, 전반적으로 외지인이 매입하는 비율이 내지인에 비해 상대적으로 높게 나타나지만, 두 집단 간에 연도별 매입건수의 격차는 크지 않다.



<그림 7> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (3)

하지만 <그림 8>과 같이 소유주가 매입한 아파트의 주택규모를 고려해 연도별 전체 매입건수를 세분하여 분석한 결과, 지역개발에 대한 기대감이 최고점을 찍은 시기로, 해당 아파트 평균매매시세가 급등하고, 임대목적의 매입건수가 실거주목적의 매입건수를 넘어서는 2006년을 기점으로 소형아파트 매입건수가 중대형아파트 매입건수를 넘어서기 시작

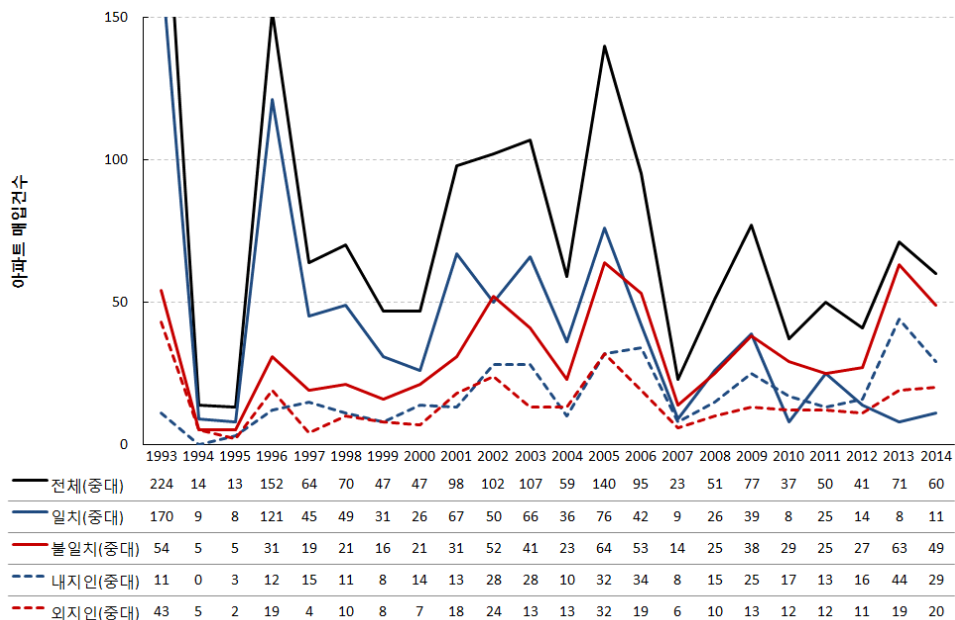
했다. 이는 아파트 가격 측면에서 볼 때, 2006년 이후 중대형아파트는 큰 폭으로 하락한 반면, 소형아파트는 2009년까지 상승세를 유지한 이후 소폭 하락한 것과 관련이 있다고 이해된다. 다시 말해, 해당 아파트 소유주인 민간임대주택 공급자 측면에서도 중대형아파트에 비해 투자위험성이 상대적으로 낮은 소형아파트 구입을 선호할 뿐만 아니라, 임대주택 수요자 역시 사용자 비용 부담이 상대적으로 적다는 점에서 소형아파트 임차를 선호하기 때문인 것으로 해석할 수 있다.



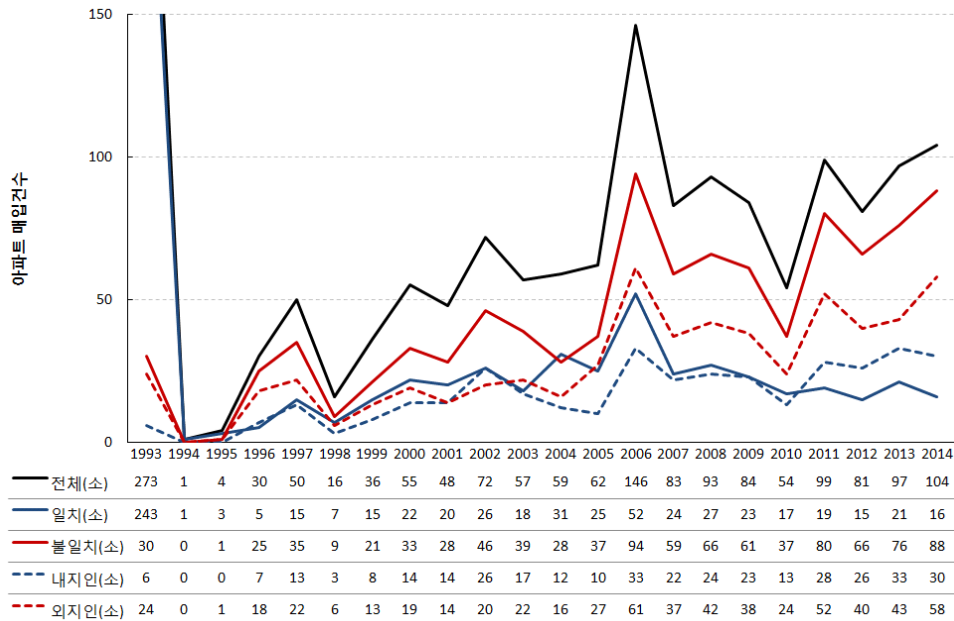
<그림 8> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (4)

따라서 <그림 9>, <그림 10>과 같이 주택규모별로 나누어 소유주의 주택소유형태 및 거주입지특성에 따른 연도별 매입건수를 다시 비교해 보면, 중대형아파트의 경우, 2006년 이전까지는 주로 실거주목적으로 매매가 이루어졌으나, 2006년을 기점으로 대상지역에 대한 임대수요가 증

가함에 따라 임대목적의 매입이 상대적으로 증가하였으며, 외국인 보다는 내지인이 중대형아파트를 매입한 비율이 높은 것으로 해석된다. 반면, 소형아파트는 전 기간에 걸쳐 실거주목적 보다는 임대목적으로 매입하는 경우가 많은데, 이러한 차이는 2006년부터 큰 격차로 벌어지며, 외국인이 소형아파트를 매입해서 임대하는 경우가 내지인보다 상대적으로 많은 것으로 분석된다.



<그림 9> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (5)



<그림 10> 연도별 아파트 매입건수 (1993-2014) (6)

제 4 절 소유주의 인구학적 특성에 따른 분석

1. 소유주 연령에 따른 분석

소유주의 주택소유형태에 따른 주택매입연령을 비교한 결과, 현재 해당 아파트에 실제로 거주하는 소유주와 다른 주택에 거주하면서 해당 아파트는 임대 놓는 소유주 모두 평균 43세에 해당 아파트를 매입한 것으로 분석되며, 연령시기별로는 40대에 매입한 소유주의 비율이 가장 높고, 30대, 50대, 60대 이상, 20대 이하 순으로 그 비율이 높게 나타난다. 소유주의 거주입지특성에 따른 분석에서도 이와 마찬가지로, 현재 해당 아파트를 임대하는 소유주 가운데 강서구 내 거주하는 내지인과 강서구 외의 타 지역에 거주하는 외지인 모두 평균 43세에 해당 아파트를 매입

한 것으로 나타나, 결과적으로 주택매입연령 측면에서는 소유주의 주택 소유형태 및 거주입지특성에 따라 구분된 소유주 집단 간에 유의미한 차이가 없는 것으로 해석된다.

반면, 소유주의 현재연령 측면에서 살펴보면, 소유주의 주택소유형태 및 거주입지특성에 따라 구분된 집단 모두 50대 비율이 가장 높은 것으로 분석되지만, 해당 아파트에 실제로 거주하는 소유주의 연령은 평균 56세, 해당 아파트를 임대하는 소유주의 연령은 평균 51세로, 임대목적의 소유주 연령이 상대적으로 낮게 나타난다. 또한, 해당 아파트를 임대하는 소유주 가운데 내지인(50.9세)보다 외지인의 평균연령(51.8세)이 상대적으로 높게 나타나는데, 이러한 연령의 차이는 소유주의 주택소유형태 및 거주입지특성에 따른 주택보유기간의 차이를 반영한 결과로 이해된다. 즉, 해당 아파트를 임대하는 소유주의 경우, 평균주택보유기간이 8.2년으로 해당 아파트에 실제로 거주하는 소유주(13.4년)에 비해 5년여 정도 짧고, 외지인의 경우, 평균주택보유기간이 8.5년으로 내지인(7.8년)보다 상대적으로 긴 특성이 있기 때문에 소유주의 평균매입연령이 43세로 같더라도 소유주의 주택소유형태 및 거주입지특성에 따라 구분된 소유주 집단 간에 주택보유기간의 차이에 따라 현재시점의 소유주 연령에 차이가 있는 것으로 해석된다.

소유주의 주택소유형태 및 거주입지특성에 따른 소유주의 연령 차이에 대한 t검정, χ^2 검정 및 일원배치 분산분석(ANOVA) 결과는 <표 16>, <표 17>와 같다.

<표 16> 소유주의 주택소유형태에 따른 소유주 연령 차이 검정

구분		소유-거주				t, χ^2 검정		
		일치		불일치			계	
민가아파트 매입연령	평균	43.00		43.21		43.11	t=-0.56 df=3239 p=0.573	
	표준편차	9.77		10.68		10.25		
	표본수	1581		1665		3246		
	20대이하	89 (5.6)	(37.9)	146 (8.8)	(62.1)	235 (7.2)	(100)	$\chi^2=30.54$ df=4 p=0.000
	30대	496 (31.4)	(50.1)	494 (29.7)	(49.9)	990 (30.5)	(100)	
	40대	669 (42.3)	(53.0)	594 (35.7)	(47.0)	1263 (38.9)	(100)	
	50대	231 (14.6)	(43.6)	299 (18.0)	(56.4)	530 (16.3)	(100)	
60대 이상	96 (6.1)	(42.1)	132 (7.9)	(57.9)	228 (7.0)	(100)		
계	1581 (100)	(48.7)	1665 (100)	(51.3)	3246 (100)	(100)		
수요주 현재연령	평균	56.35		51.36		53.79	t=12.02 df=3241 p=0.000	
	표준편차	11.36		12.32		12.12		
	표본수	1581		1665		3246		
	20대 이하	7 (0.4)	(18.4)	31 (1.9)	(81.6)	38 (1.2)	(100)	$\chi^2=173.20$ df=4 p=0.000
	30대	130 (8.2)	(30.7)	294 (17.7)	(69.3)	424 (13.1)	(100)	
	40대	228 (14.4)	(35.3)	417 (25.0)	(64.7)	645 (19.9)	(100)	
	50대	642 (40.6)	(55.8)	509 (30.6)	(44.2)	1151 (35.5)	(100)	
60대 이상	574 (36.3)	(58.1)	414 (24.9)	(41.9)	988 (30.4)	(100)		
계	1581 (100)	(48.7)	1665 (100)	(51.3)	3246 (100)	(100)		

자료조사기간: 2014.04-10

<표 17> 소유주의 거주입지특성에 따른 소유주 연령 차이 검정

구분		소유-거주				ANOVA 및 χ^2 검정
		일치	불일치		계	
			내지인	외지인		
민간아파트 매입연령	평균	43.00	43.11	43.29	43.11	F=0.22 df=2, 3243 p=0.802
	표준편차	9.77	9.61	11.49	10.25	
	표본수	1581	748	917	3246	
	20대 이하	89 (37.9) (5.6)	53 (22.6) (7.1)	93 (39.6) (10.1)	235 (100) (7.2)	$\chi^2=58.01$ df=8 p=0.000
	30대	496 (50.1) (31.4)	209 (21.1) (27.9)	285 (28.8) (31.1)	990 (100) (30.5)	
	40대	669 (53.0) (42.3)	310 (24.5) (41.4)	284 (22.5) (31.0)	1263 (100) (38.9)	
	50대	231 (43.6) (14.6)	133 (25.1) (17.8)	166 (31.3) (18.1)	530 (100) (16.3)	
	60대 이상	96 (42.1) (6.1)	43 (18.9) (5.7)	89 (39.0) (9.7)	228 (100) (7.0)	
계	1581 (48.7) (100)	748 (23.0) (100)	917 (28.3) (100)	3246 (100) (100)		
수입주 현재연령	평균	56.35	50.87	51.76	53.79	F=73.16 df=2, 3243 p=0.000
	표준편차	11.36	10.88	13.36	12.12	
	표본수	1581	748	917	3246	
	20대 이하	7 (18.4) (0.4)	7 (18.4) (0.9)	24 (63.2) (2.6)	38 (100) (1.2)	$\chi^2=205.12$ df=8 p=0.000
	30대	130 (30.7) (8.2)	118 (27.8) (15.8)	176 (41.5) (19.2)	424 (100) (13.1)	
	40대	228 (35.3) (14.4)	211 (32.7) (28.2)	206 (31.9) (22.5)	645 (100) (19.9)	
	50대	642 (55.8) (40.6)	255 (22.2) (34.1)	254 (22.1) (27.7)	1151 (100) (35.5)	
	60대 이상	574 (58.1) (36.3)	157 (15.9) (21.0)	257 (26.0) (28.0)	988 (100) (30.4)	
계	1581 (48.7) (100)	748 (23.0) (100)	917 (28.3) (100)	3246 (100) (100)		

자료조사기간: 2014.04-10

경기개발연구원(2008)은 개인의 연령에 따른 경제학적 특성이 소유주가 구입하는 주택 규모와 가격, 보유기간 등의 소비행태에 영향을 미칠 수 있다고 설명한다. 이에 본 연구에서도 민간 임대아파트 소유주(1,665가구)의 연령이 주택소비행태에 어떠한 영향을 미치는지 알아보고자 하였으며, 소유주 연령에 따른 주택소비행태의 차이를 매입시점과 현재시점으로 나누어 비교분석하였다.

<표 18>에서 소유주의 아파트 매입연령에 따른 주택소비행태의 차이를 살펴보면, 40대 소유주가 구입한 아파트의 전용면적(73.19m^2)과 주택가격(212,001,684원)이 평균적으로 가장 크고 비싼 것으로 분석되었으며, 그 보유기간 또한 9.3년으로 가장 긴 것으로 나타난다. 반면, 가장 낮은 연령에 해당하는 20대 이하 소유주가 구입한 아파트는 규모(47.51m^2)와 가격(143,205,479원) 측면에서 평균적으로 가장 작고 저렴하며, 특히, 중대형보다 소형아파트 선호하는 비율이 높고, 그 보유기간 또한 6.8년으로 가장 짧은 것으로 분석된다. 그 외 30대와 50대, 60대 이상의 경우, 20대 이하 소유주보다 크고 비싼 아파트를 구입해 더 오래 보유하는 반면, 40대 소유주보다는 작고 저렴한 아파트를 구입해 상대적으로 짧게 보유하는 것으로 나타나지만, 세 연령 집단 간에는 구입한 아파트의 규모와 가격, 그리고 보유기간 측면에서 큰 차이가 없는 것으로 분석되었다.

한편, <표 19>의 소유주 현재연령에 따른 분석에 따르면, 50대 소유주가 임대하는 아파트의 전용면적(74.01m^2)과 주택가격(214,308,448원)이 평균적으로 가장 크고 비싸지만, 그 보유기간은 60대 이하(12.3년)보다 짧은 9.0년으로 나타난다. 반면에 20대 이하 소유주의 경우, 가장 작고(41.69m^2) 저렴한(123,870,968원) 아파트를 가장 짧은 기간 동안(2.3년) 임대해오는 것으로 분석되며, 특히 이들을 포함한 30대 이하 소유주는 중

대형에 비해 소형아파트 임대비율이 높은 것으로 나타난다. 그 외 30대, 40대, 60대 이상의 경우, 20대 이하 소유주보다 평균적으로 크고 비싼 아파트를 더 오랜 기간 동안 임대해오는 반면, 40대 소유주보다는 작고 저렴한 아파트를 상대적으로 짧은 기간 동안 임대해오는 것으로 나타나지만, 세 연령 집단 간에는 임대하는 아파트의 규모와 가격, 그리고 보유기간 측면에서 큰 차이가 없는 것으로 분석되었다.

이와 같이 소유주의 연령을 매입시점과 현재시점으로 나누어 분석한 결과를 종합적으로 고려하면, 연령에 따른 개인의 경제학적 특성이 개인이 매입해 임대하는 주택 규모와 가격, 보유기간 등 주택소비행태에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 구체적으로, 30대 이하 주택구입 초기연령에서는 가처분소득이 낮은 관계로 소규모의 저렴한 주택을 구입하는 경향이 있지만, 소형아파트의 경우, 상대적으로 매매가 용이하기 때문에 보유기간이 짧은 것으로 풀이될 수 있다. 이후 40-50대 중기연령에는 소득수준이 향상될수록 상대적으로 큰 규모의 비싼 임대주택을 구입할 수 있게 되는데, 특히, 현재 평균적으로 가장 크고 비싼 아파트를 임대하는 50대의 경우, 40대에 해당 아파트를 매입한 이후 평균적으로 약 9년여 동안 보유를 지속해 온 것을 의미하며, 노후 자산으로서 임대를 지속하거나 부동산 경기 침체로 중대형아파트 매매가 어려워짐에 따라 보유기간이 길어진 것으로 해석된다. 60대 이상 후기연령의 경우, 축적된 소득을 기반으로 중기연령보다는 작고 저렴하지만, 초기연령보다는 크고 비싼 아파트를 구입하는 것으로 나타나는데, 이는 은퇴이후 안정적인 수입원으로서 투자가치가 있는 주택을 40-50대에 매입하여 장기적(평균 12.3년)으로 보유해 온 것으로 이해된다.

<표 18> 소유주 연령에 따른 주택소비행태 차이 검정 (1)

구분		민간 임대아파트 소유주 연령(매입시점)												ANOVA 분석
		20대이하		30대		40대		50대		60대 이상		계		
주택보유기간 (년)	평균	6.8		7.7		9.3		7.4		7.9		8.1		F=9.78 df=4, 1660 p=0.000
	표준편차	4.2		5.9		6.3		5.9		5.7		6.0		
	표본수	146		494		594		299		132		1665		
평균면적 (㎡)	평균	47.51		62.15		73.19		66.74		66.27		65.95		F=19.19 df=4, 1660 p=0.000
	표준편차	21.24		29.43		38.15		34.95		37.61		34.61		
	표본수	146		494		594		299		132		1665		
주택규모	중대형	20 (13.7)	(2.8)	202 (40.9)	(28.6)	299 (50.3)	(42.4)	129 (43.1)	(18.3)	56 (42.4)	(7.9)	706 (42.4)	(100)	$\chi^2=65.10$ df=4 p=0.000
	소형	126 (86.3)	(13.1)	292 (59.1)	(30.4)	295 (49.7)	(30.8)	170 (56.9)	(17.7)	76 (57.6)	(7.9)	959 (57.6)	(100)	
	계	146 (100)	(8.8)	494 (100)	(29.7)	594 (100)	(35.7)	299 (100)	(18.0)	132 (100)	(7.9)	1665 (100)	(100)	
주택가격 (원)	평균	143,205,479		185,224,696		212,001,684		195,953,177		193,204,545		193,652,252		F=18.70 df=4, 1660 p=0.000
	표준편차	60,143,841		81,872,707		98,551,422		93,528,759		99,749,437		92,075,043		
	표본수	146		494		594		299		132		1665		

자료조사기간: 2014.04-10

<표 19> 소유주 연령에 따른 주택소비행태 차이 검정 (2)

구분		민간 임대아파트 소유주 연령(현재시점)						ANOVA 분석
		20대이하	30대	40대	50대	60대이상	계	
주택보유기간 (년)	평균	2.3	4.2	6.2	9.0	12.3	8.1	F=139.3 df=4, 1660 p=0.000
	표준편차	2.4	3.3	4.6	5.8	6.1	6.0	
	표본수	31	294	417	509	414	1665	
전용면적 (m ²)	평균	41.69	52.65	62.50	74.01	70.79	65.95	F=26.11 df=4, 1660 p=0.000
	표준편차	14.78	24.16	29.26	37.89	38.49	34.61	
	표본수	31	294	417	509	414	1665	
주택규모	중대형	3 (0.4) (9.7)	68 (9.6) (23.1)	174 (24.6) (41.7)	266 (37.7) (52.3)	195 (27.6) (47.1)	706 (100) (42.4)	$\chi^2=82.38$ df=4 p=0.000
	소형	28 (2.9) (90.3)	226 (23.6) (76.9)	243 (25.3) (58.3)	243 (25.3) (47.7)	219 (22.8) (52.9)	959 (100) (57.6)	
	계	31 (1.9) (100)	294 (17.7) (100)	417 (25.0) (100)	509 (30.6) (100)	414 (24.9) (100)	1665 (100) (100)	
주택가격 (원)	평균	123,870,968	158,091,837	187,095,923	214,308,448	205,338,164	193,652,252	F=25.42 df=4, 1660 p=0.000
	표준편차	48,105,261	68,478,454	82,472,405	96,765,287	101,599,206	92,075,043	
	표본수	31	294	417	509	414	1665	

자료조사기간: 2014.04-10

2. 소유주 성별에 따른 분석

우리나라의 개인 주택소유는 경우에 따라 남성명의나 여성명의 혹은 공동명의로 소유권이 등록되어 있다.³⁰⁾ 본 연구에서는 소유주 성별 비교 분석에 앞서, 공동명의로 등록된 소유주의 경우 소유대표자를 선정하여 실질적인 소유주로 추정되는 자의 성별을 자료에 반영해 분석을 진행하였다.³¹⁾

<표 20>, <표 21>과 같이, 해당 민간아파트 소유주의 주택소유형태 및 거주입지특성에 따른 소유주의 성별 분석 결과, 실거주목적으로 해당 아파트를 보유하는 경우에는 남성의 비율이 여성에 비해 상대적으로 높은 반면, 해당 아파트를 임대목적으로 보유하는 경우에는 여성의 비율이 더 높은 것으로 분석되었다. 한편, 해당 아파트를 임대하는 소유주 가운데 내지인의 경우, 남성의 비율이 상대적으로 높은 반면, 외지인의 경우에는 여성의 비율이 더 높게 나타났다.

한편, <표 22>에서 소유주의 성별에 따른 주택소비행태의 차이를 분석한 결과, 남성의 경우 여성에 비해 주택보유기간이 길고, 주택 전용면적이 큰 중대형아파트를 보유하는 비율이 높은 것으로 분석되었으며, 여성은 상대적으로 저렴한 소규모 아파트를 더 짧게 보유하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 우리나라 민간임대주택시장에서 여성들이 상대적으로 중요한 역할을 하고 있다는 의미로 해석될 수 있다.

30) 통계청(2013) '개인별 주택소유통계'에 의하면 개인 주택소유자의 성별은 남자가 58.1%로 여자(41.9%)보다 16.2% 포인트 많았다.

31) 소유대표자 선정 기준은 다음과 같다. 등록된 소유주들의 연령 및 성별을 고려하여 부부 명의인 경우 남편, 형제·자매인 경우 연장자, 정확한 기준이 없는 경우에는 지분이 더 많거나, 연장자를 실질적인 소유주로 보고 소유대표자로 선정하였다.

<표 20> 소유주의 주택소유형태에 따른 성별 차이 검정

구분	소유-거주						χ^2 검정
	일치		불일치		계		
남성	1127 (71.3)	(55.0)	923 (55.4)	(45.0)	2050 (63.2)	(100)	$\chi^2=87.54$ df=1 p=0.000
여성	454 (28.7)	(38.0)	742 (44.6)	(62.0)	1196 (36.8)	(100)	
계	1581 (100)	(48.7)	1665 (100)	(51.3)	3246 (100)	(100)	

자료조사기간: 2014.04-10

<표 21> 소유주의 거주입지특성에 따른 성별 차이 검정

구분	소유-거주								χ^2 검정
	일치		불일치				계		
			내지인		외지인				
남성	1127 (71.3)	(55.0)	425 (56.8)	(20.7)	498 (54.3)	(24.3)	2050 (63.2)	(100)	$\chi^2=88.65$ df=2 p=0.000
여성	454 (28.7)	(38.0)	323 (43.2)	(27.0)	419 (45.7)	(35.0)	1196 (36.8)	(100)	
계	1581 (100)	(48.7)	748 (100)	(23.0)	917 (100)	(28.3)	3246 (100)	(100)	

자료조사기간: 2014.04-10

<표 22> 소유주 성별에 따른 주택소비행태 차이 검정

구분		민간 임대아파트 소유주 성별			t, χ^2 검정
		남성	여성	계	
주택보유기간 (년)	평균	12.02	8.38	10.68	t=16.54 df=2970 p=0.000
	표준편차	6.95	5.47	6.67	
	표본수	2050	1196	3246	
전용면적 (m ²)	평균	77.60	64.17	72.65	t=10.28 df=3244 p=0.000
	표준편차	36.32	35.26	36.51	
	표본수	2050	1196	3246	
주택규모	중대형	1190 (72.5) (58.0)	452 (27.5) (37.8)	1642 (100) (50.6)	χ^2 =123.99 df=1 p=0.000
	소형	860 (53.6) (42.0)	744 (46.4) (62.2)	1604 (100) (49.4)	
	계	2050 (63.2) (100)	1196 (36.8) (100)	3246 (100) (100)	
주택가격 (원)	평균	224,860,976	187,394,649	211,056,377	t=11.06 df=3244 p=0.000
	표준편차	93,096,379	93,006,599	94,788,466	
	표본수	2050	1196	3246	

자료조사기간: 2014.04-10

제 5 절 설문조사 결과 및 해석

본 연구는 해당 민간임대아파트 소유주 일부를 대상으로 설문조사를 실시하여 분석 결과를 검증·보완하고자 하였다. 이에 해당 민간임대아파트 가운데 소형아파트를 임대하는 소유주 및 대리인 30여 명을 대상으로 2014년 11월 약 한 달간 설문조사를 실시하였으며, 유효한 응답자 26명을 중심으로 소유주 거주입지특성에 따른 주택소비행태의 차이를 비교 분석하였다.

<표 23>의 분석 결과에 따르면, 해당 아파트를 임대하는 목적의 경우 내지인과 외지인, 두 집단 모두 시세차익과 임대수입을 고려하고는 있으나, 그 순위에 있어서 내지인은 시세차익을 선호하는 비율이 높은 반면, 외지인은 임대수입 비율이 높게 나타났으며, 이러한 임대목적에 따라 임대유형 또한 내지인은 전세 비율이 높고, 외지인은 월세 비율이 높은 것으로 분석되었으나, 통계적으로 유의하지는 않다. 한편, 임대사업이 생계에 실질적인 도움이 되는가에 대한 질문에 대해서는 내지인은 ‘아니오’의 비율이 높은 반면, 외지인은 상대적으로 ‘예’라고 응답한 비율이 높았으며, 해당 임대아파트를 포함한 임대주택보유수는 내지인은 1채, 외지인은 2채 이상 보유하는 경우가 많은 것으로 분석된다. 한편, 두 집단 간에 임대사업자 등록여부의 차이는 없으나, 전체적으로 등록하지 않은 소유주 비율이 높게 나타났다.

이와 같은 분석 결과를 앞서 제 2 절에서 기술한 민간임대아파트 소유주의 거주입지특성에 따른 주택소비행태 분석결과³²⁾와 종합해보면, 이는 소유와 거주가 일치하지 않더라도 대상지역 인근에 장기적으로 거주

32) 앞서 기술한 민간임대아파트 소유주의 거주입지특성에 따른 주택소비행태 분석결과에 따르면, 내지인은 외지인에 비해 상대적으로 큰 규모의 비싼 아파트를 더 짧은 기간 보유해 오고 있는 반면, 외지인의 경우 내지인에 비해 상대적으로 저렴한 소규모 아파트를 더 오랜 기간 보유해 오고 있는 것으로 나타났다.

하고자 하는 내지인의 경우, 경험적으로 축적한 지역정보를 바탕으로 단기적인 관점에서 시세차익을 목적으로 상대적으로 큰 규모의 중대형아파트를 매입해 전세를 놓고 있는 것으로 추정된다. 반면, 대상지역으로부터 상대적으로 먼 거리에 거주하는 외지인의 경우, 장기적인 관점에서 향후 주택을 원하는 시점에 매각할 수 있는 여지가 크고 투자위험성이 적은 소규모의 저렴한 아파트를 임대수입 목적으로 매입해 현재 월세를 놓고 있는 것으로 해석된다.

<표 23> 소유주의 주거입지특성에 따른 임대특성 차이 검정

구분		내지인		외지인		계		맨-휘트니 및 χ^2 검정
임대 목적	임대수입	5 (45.5) (33.3)	6 (54.5) (54.5)	11 (100) (50.0)				$\chi^2=5.050$ df=2 p=0.080
	시세차익	9 (61.5) (60.0)	2 (18.2) (18.2)	11 (100) (50.0)				
	가족거주	1 (57.7) (6.7)	3 (75.0) (27.3)	4 (100) (100)				
	계	15 (57.7) (100)	11 (42.3) (100)	26 (100) (100)				
임대 유형	전세	8 (66.7) (53.3)	4 (33.3) (36.4)	12 (100) (46.2)				$\chi^2=0.735$ df=1 p=0.391
	월세	7 (50.0) (46.7)	7 (50.0) (63.6)	14 (100) (53.8)				
	계	15 (57.7) (100)	11 (42.3) (100)	26 (100) (100)				
생계 도움 여부	평균순위	11.43	16.32					U=51.5 p=0.080
	표본수	15	11	26				
보유 임대 주택수	1채	9 (64.3) (64.3)	5 (35.7) (41.7)	14 (100) (53.8)				$\chi^2=5.326$ df=2 p=0.070
	2채이상	5 (41.7) (35.7)	7 (58.3) (58.3)	12 (100) (46.2)				
	계	14 (53.8) (100)	12 (46.2) (100)	26 (100) (100)				
사업자 등록 여부	등록	3 (50.0) (20.0)	3 (50.0) (27.3)	6 (100) (23.1)				$\chi^2=0.189$ df=1 p=0.664
	미등록	12 (60.0) (80.0)	8 (40.0) (72.7)	20 (100) (76.9)				
	계	15 (57.7) (100)	11 (42.3) (100)	26 (100) (100)				

설문조사기간: 2014.11

제 5 장 결 론

본 연구는 민간임대주택 공급자의 행태를 밝히는 기초연구의 일환으로서, 연구대상지역 내 민간아파트 소유주의 주택소유형태 및 거주임지 특성, 주택매입시점, 인구학적 특성 등 소유주의 항목별 특성에 따른 주택소비행태를 비교 분석하여, 해당 민간 임대아파트 소유주와 이들이 매입한 주택의 특성을 종합적으로 분석하고자 하였다. 그 결과 해당 민간 아파트에 실제로 거주하는 소유주와 비교하여 임대아파트 소유주의 주택 소비행태의 차이를 밝히고, 민간임대아파트 소유주를 다시 내지인과 외지인으로 세분하여 실거주하는 소유주를 포함한 세 소유주 집단 간에 주택의 규모 및 가격, 보유기간 측면에서 차이가 존재하는 사실을 밝혔다. 이와 같은 결과는 지역개발의 시대적 흐름 속에서 변화하는 세 집단의 연도별 매입건수 분석을 통해 설득력을 얻었으며, 소유주의 연령과 성별에 따른 주택소비행태의 차이가 있다는 사실 또한 밝혔다.

본 연구의 결과를 간략하게 요약하면 다음과 같다.

첫 째, 민간아파트 소유주의 주택소유형태에 따른 주택소비행태 분석 결과, 다른 주택에 거주하면서 해당 아파트를 임대하는 소유주는 실제로 거주하는 소유주에 비해 상대적으로 저렴한 소규모의 아파트를 매입하는 특성이 있다. 이는 아파트 소유목적 측면에서 임대를 목적으로 해당 아파트를 보유하는 소유주와 장기간 거주할 목적으로 아파트를 보유하는 소유주 간에 주택을 소비하는 행태에 차이가 있음을 의미한다.

둘 째, 민간임대아파트 소유주의 거주분포가 해당 임대아파트로부터 상대적으로 가까운 거리 및 지역에 집중되는 현상을 반영하여 소유주의 거주임지특성에 따른 주택소비행태를 분석한 결과, 내지인은 외지인에

비해 상대적으로 큰 규모의 비싼 아파트를 매입하는 반면, 해당 아파트에 실제로 거주하는 소유주에 비해서는 상대적으로 저렴한 소규모 아파트를 보유한다는 점에서 중간자적 성격을 가지고 있는 것으로 보이지만, 그 보유기간이 가장 짧다는 점에서 임대에 따른 투자목적의 소유에 더 가까운 것으로 추정된다.

셋 째, 연구대상지역 내 지역개발의 시대적 흐름을 고려하여 민간임대주택 소유주의 아파트 매입건수를 연도별로 분석한 결과, 대상지역 내 지하철 9호선 개통 및 마곡지구 개발 사업 추진 등 주거환경 개선에 대한 기대감으로 임대수요가 증가함에 따라 2006년을 기점으로 외지인에 의한 임대목적의 소형아파트 매입이 꾸준히 증가해 온 것으로 해석된다. 이와 같은 결과는 앞서 기술한 분석 결과가 지역개발에 따른 임대수요 증가 현상을 반영하고 있다는 점에서 결과 해석의 설득력을 높인다.

넷 째, 민간임대아파트 소유주 연령에 따른 주택소비행태를 매입시점과 현재시점으로 나누어 비교 분석한 결과, 전체 임대아파트 소유주 가운데 50대의 비율이 가장 높고, 이들이 보유한 임대아파트의 전용면적과 주택가격이 평균적으로 가장 크고 비싼 것으로 분석되었으며, 그 보유기간을 고려할 때 대부분 40대에 해당 아파트를 구입한 것으로 분석되었다. 반면, 가장 낮은 연령에 해당하는 20대 이하 소유주가 구입한 아파트는 규모와 가격 측면에서 평균적으로 가장 작고 저렴하며, 그 보유기간 또한 가장 짧은 것으로 나타났다. 이는 소유주 연령에 따른 개인의 경제학적 특성이 이들이 매입해 임대하는 주택 규모와 가격, 보유기간 등 주택소비행태에 영향을 미친 것으로 해석된다.

다섯 째, 민간임대아파트 소유주 성별에 따른 주택소비행태 분석 결과, 실거주목적의 소유주는 남성의 비율이 상대적으로 높은 반면, 해당 아파트를 임대목적으로 보유하는 경우에는 여성의 비율이 더 높은 것으

로 분석되었다. 특히 해당 아파트를 임대하는 소유주 가운데 내지인의 경우, 남성의 비율이 상대적으로 높은 반면, 외지인의 경우에는 여성의 비율이 더 높게 나타난다. 한편, 소유주의 성별에 따른 주택소비행태의 차이를 분석한 결과, 남성의 경우 평균적으로 주택보유기간이 더 길고, 큰 규모의 비싼 아파트를 보유하는 비율이 높은 것으로 분석되었으며, 여성은 상대적으로 저렴한 소규모 아파트를 더 짧게 보유하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 우리나라 민간임대주택시장에서 여성들이 상대적으로 중요한 역할을 하고 있다는 의미로 해석될 수 있다.

마지막으로, 해당 민간임대아파트 소유주 가운데 소형아파트를 임대하는 소유주를 중심으로 설문조사를 실시한 결과, 내지인이 시세차익을 목적으로 해당 아파트를 매입해 현재 전세를 놓고 있는 반면, 외지인은 임대수입 목적으로 매입해 현재 월세를 놓고 있는 것으로 해석됨에 따라 앞서 기술한 민간임대아파트 소유주의 거주입지특성에 따른 분석결과를 검증·보완해 해석가능한 부분이 있다.

■ 참고문헌

- 권주안·황은정(2013), 「민간임대사업 활성화 방안」, 주택산업연구원.
- 김덕례·노희순(2012), 「전월세가구 특성을 고려한 주택정책방향」, 주택산업연구원.
- 김수현(2010), “선진국 자가소유 논의와 우리나라에 대한 정책점 시사점 :주택점유형태 간 유형과 다주택 문제를 중심으로”, 「경제와 사회」, 통권 제83호.
- 박미연(2011), “민간매입임대주택사업 활성화 방안”, 경기대 서비스경영전문대학원 석사학위논문.
- 방경식·장희순(2011), 「부동산학총론」, 서울: 부연사.
- 오보선(2013), “민간 임대사업 실태와 제도화 방안에 관한 연구”, 세종대학교 석사학위논문.
- 이정훈·김준환(2013), “민간 매입임대주택사업 활성화 방안에 대한 일반 투자자의 인식조사”, 대한부동산학회, 「대한부동산학회지」, 제 31권 제2호, pp.173-198.
- 이중근(2013), 「임대주택정책론(제 2판)」, 파주: 나남출판.
- 이창무(2014), “민간임대주택시장의 변화추세와 장기전망”, 한국공간환경학회, 「공간과 사회」, 제 48호, pp.83-135.
- 이창무(2010), “다주택자에 대한 사회적 논란과 그 해법”, 한국주택학회, 「주택연구」, 제18권 제1호, pp.185-215.
- 이창석(2006), 「부동산학 원론」, 서울: 형설출판사.
- 임미화(2012), “민간임대주택 활성화를 위한 제안”, 자유기업원.

정희수(1996), 「민간임대주택 활성화를 위한 수요특성 분석 연구」, 주택산업연구원.

하성규(2010), 「주택정책론」, 서울: 박영사.

허윤경·엄근용(2011), 「2012부동산 시장 전망 및 정책과제」, 한국건설산업연구원.

현무준·방경식·문영기(2012), “민간 매입임대주택 공급자의 행태”, 한국부동산연구원, 「한국부동산연구」, 제22권 제3호, pp.159-186.

현무준·김영우·문영기(2012), “다주택자의 임대사업자 전환 유인에 관한 연구”, 한국주택학회, 「주택연구」, 제20권 제1호, pp.55-76.

국가통계포털, <http://kosis.kr>

국토교통 통계누리, <http://stat.molit.go.kr>

국회도서관, www.nanet.go.kr

닥터아파트, <http://www.drapt.com>

법제처, www.moleg.go.kr

■ 부록. 설문조사지

[참조번호: _____]



민간 임대아파트 소유주 특성에 관한 연구 설문조사

안녕하십니까? 본 설문은 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문인 「민간 임대아파트 소유주 특성에 관한 연구」의 기초자료로 사용하기 위해 작성되었습니다. 본 조사는 익명으로 처리되며, 통계법 제13조(비밀의 보호)에 의거하여 연구목적 이외에는 절대 다른 용도로 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 귀하의 소중한 조사내용은 본 연구에 귀중한 자료로 사용되오니, 바쁘시더라도 잠시 시간을 내어 협조해주시길 부탁드립니다.

※ 해당 주택: 가양동 인근 아파트 단지에 소재하는 임대 추정 주택 →

1. 해당 주택을 언제 매입하셨습니다까? ()년
2. 해당 주택을 언제부터 임대하셨습니다까? ()년부터
3. 해당 주택을 임대하는 목적은 무엇입니까?
※ 중요한 순서대로 해당하는 번호만 적어주세요. → () () () ()
- ① 임대수입을 얻기 위해서
② 매도에 따른 시세차익을 기대하고
③ 본인 또는 가족이 거주하기 위해서
④ 기타 ()
4. 해당 주택의 임대 유형은 무엇입니까?
- ① 전세 ② 월세 ③ 기타 ()
5. 해당 주택으로부터 얻는 월임대수입은 얼마입니까?
(보증금:)원 월세:)원
- 5-1. 위의 임대수익이 생계에 도움이 된다고 생각하십니까?
- ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 보통이다 ④ 그렇다 ⑤ 매우 그렇다
6. 해당 주택 매입에 필요한 자금은 어떻게 조달하셨습니다까?
※ 비중이 큰 순서대로 해당하는 번호만 적어주세요. → () () () ()
- ① 본인자산 ② 은행대출 ③ 전세보증금 ④ 기타 ()

7. 해당 주택에 대한 정보를 얻고 매입을 결정하는데 외부 전문가의 도움을 받으셨습니까?

① 예 (부동산 컨설턴트, 대중매체 등)

② 아니오 (이웃의 소개, 본인의 경험 등)

8. 가양동 외 다른 지역에서 임대를 위한 주택 매입을 고려한 적이 있습니까? 있다면, 어느 지역입니까?

① 예 ()

② 아니오

9. 가양동에 위치한 주택에 대한 귀하의 평소 생각은 어떻습니까?

9-1. 다른 지역보다 입자 수요가 많다.

① 전혀 아니다

② 아니다

③ 보통이다

④ 그렇다

⑤ 매우 그렇다

9-2. 다른 지역보다 시세 차익이 높을 것이다.

① 전혀 아니다

② 아니다

③ 보통이다

④ 그렇다

⑤ 매우 그렇다

9-3. 다른 지역보다 주거 환경이 좋다.

① 전혀 아니다

② 아니다

③ 보통이다

④ 그렇다

⑤ 매우 그렇다

10. 해당 주택을 임대하기 위해 임대사업자 등록을 하셨습니까?

① 예

② 아니오

11. 해당 주택을 포함하여 총 몇 채의 주택을 임대하고 계십니까?

→ 해당 주택 포함 총 () 채

■ 응답자 기본 정보 (아래 내용은 귀하에 대한 질문사항입니다.)

1. 가양동에서 언제부터 거주해오셨습니까?	()년부터
2. 현 거주지의 가구원수는 총 몇 명입니까?	본인 포함 총 () 명
3. 현 거주지의 거주유형은 무엇입니까?	① 자가 ② 임차
4. 가구의 주수입원은 무엇입니까? 비중이 큰 순서대로 해당하는 번호만 적어주세요. → () () () () ()	① 근로소득 (회사원) ② 사업소득 (자영업자) ③ 자본소득 (은행이자, 연금 등) ④ 임대소득 (상가 및 주택 월임대료 등) ⑤ 기타 ()
5. 가구의 월평균소득은 대략 얼마입니까?	월임대수입 포함 총 () 원

※ 본 설문에 귀중한 시간을 할애해 주셔서 감사합니다. 본 설문지나 연구와 관련된 질의사항은 메일이나 전화로 문의해 주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

Abstract

A Study on ownership characteristic of private rental housing

– Focusing on Gangseo-gu, Gayang-dong, Seoul–

Song, Hyun Jung

Department of Environmental Planning Graduate
School of Environmental Studies
Seoul National University

The housing supply in Korea reached 101.9% in 2010 which considerably solved housing shortage issue. However, out of general households, the house owner-occupation is 53.8% while rental-occupation is 41.6%. This fact indicates that the ratios of people owning several houses and of people living in rental housing are still high. The problem is that there is a shortage of supply in public rental housing, despite the recent increase in demand for rental housing. Although the private sector supplies majority of rental

housing in Korea and fills the discrepancy, a large number of tenants resides in housing outside the administrative jurisdiction and thus are often overlooked by the government supervision. And this potentially entails socioeconomic problem and calls for viable policy. In fact, these private rental housing owners are profit-oriented businessmen who contributes to the society while protecting their own property right and making earnings simultaneously. Therefore, the substantial government policy to support and motivate these private housing leasers needs to be written and implemented based on thorough understanding of the ownership characteristic of private rental housing.

This study was conducted as part of the basic research on private rental housing owner's behavior. Official data was used to identify housing ownership and detailed housing information, collected on apartment complexes in Gayang-dong, Gangseo district in Seoul. Based on the gathered information, the ownership characteristic and the housing information were analyzed through SPSS21 program. A subsequent survey was done to supplement the analysis.

Brief summarize the results of this study are as follows.

First, according to an analysis on private rental housing owner's property purchase behavior, based on their housing ownership pattern, a rental property owner who owns the property for leasing purpose tends to purchase a small housing at a comparatively less expensive price, as opposed to the resident owners. This reflects that housing owners holding apartment for rental prefer inexpensive housing properties, compared to those owning housing for dwelling purpose.

Second, factoring in the information that the dispersion of private

rental housing owner's residents are concentrated in area close to their rental properties, the housing consumption behavior analysis reflected that the owners familiar to the neighborhood (natives) purchased relatively expensive and bigger housing properties than alien property owners. On the other hand, the fact that the housing owners holding apartment for rental prefer inexpensive housing type shows intermediary characteristic, but the shorter retention period may be an evidence of investment purpose ownership.

Third, taking into account the community development flow, time series analysis on the number of apartment (housing) purchased by private rental property owners reflects relationship between the rental housing market and urban development plan. It can be interpreted that the anticipation from the opening of line 9 metro and the Magok region development project increased demand for rental housing and in turn drove an increase in small housing purchase for rental purpose. These results - increase in purchase of housing for rent in accordance with demand, the influx of outsiders and preference for small apartments - increase the credibility of the previously referred analysis.

Fourth, according to private rental housing owner's consumption behavior analysis by age, people in their 50's represent the highest number in private rental housing ownership, and their properties are on average bit and expensive. Factoring in the retention period of the housing, it is estimated that those housing properties were purchased when the owners were in their 40's. The characteristic of the rental housing properties owned by those younger than 20 was a small in size, inexpensive and had short retention period. This analysis shows

that the owner's economic status based on age affects housing ownership behavior.

Fifth, an analysis on private rental housing property ownership behavior by gender noted that the proportion of male representation was higher for residential purpose whereas that of female ones was higher for rental purpose. Moreover, for property owners familiar with the area, the number of males was larger than that of females whereas the result was the opposite for the alien property owners. Also male owner on average tend to purchase bigger property and had longer retention period than their counterparts. Therefore, it can be interpreted that females play relatively an important role in private rental housing market in Korea

Lastly, survey conducted specifically on the small housing owner's showed owners familiar to the neighborhood purchase rental housing for resale profit while those unfamiliar (alien) for rental income. This interpretation verifies and confirms the results of the characteristic analysis on private rental housing ownership by residential location.

◆ Key words : ownership of private rental, natives, alien, Gangseo-gu, Gayang-dong, Seoul, SPSS, parametric test, non-parametric test

◆ Student Number : 2012-23793